

Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit

Arvo Vitikainen

Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit

Arvo Vitikainen

Aalto-yliopiston julkaisusarja
TIEDE + TEKNOLOGIA 10/2013

© Arvo Vitikainen

ISBN 978-952-60-5304-2 (printed)

ISBN 978-952-60-5305-9 (pdf)

ISSN-L 1799-487X

ISSN 1799-487X (printed)

ISSN 1799-4888 (pdf)

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-5305-9>

Unigrafia Oy
Helsinki 2013

Alkusanat

Tämän oppikirjan tavoitteena on antaa Aalto-yliopistossa ja ammatikorkeakouluissa kiinteistötekniikkaa opiskeleville kokonaiskuva suomalaisesta kiinteistöjärjestelmästä ja sen ominaispiirteitä muihin länsimaisiin kiinteistöjärjestelmätyyppeihin verrattuna.

Lähteinä olen käyttänyt kaikkia tiedossani olleita kiinteistötekniikkaa ja -oikeutta käsitteleviä koti- ja ulkomaisia julkaisuja, esitelmiä, selostuksia ja monisteita. Niiden kattava luetteloiminen olisi jo käytännön syistäkin hankalaa. Kunkin luvun loppuun on kuitenkin koottu luettelo tärkeimmistä lähdeeteoksista. Se auttaa lukijaa halutesaan hankkimaan lisätietoja luvun aihepiiristä.

Esitän lämpimät kiitokseni kaikille, joilta olen kirjaa kirjoittaessani saanut apua. Tohtoriopiskelija, DI Kirsikka Niukkanen ja varatuomari Rita Ruuhimäki ovat lukeneet käsikirjoituksen ja tehneet siihen lukuisia vartenotettavia huomautuksia. Tästä esitän heille lämpimät kiitokseni. Maanmittausalan edistämissäätiö ja Teknillisen korkeakoulun tukisäätiö ovat antaneet apurahan tämän kirjan kirjoittamiseksi. Kiitän säätiöitä arvokkaasta tuesta.

Otaniemessä, 30. päivänä elokuuta 2013

Arvo Vitikainen
Tkt, maanmittausinsinööri
kiinteistötöknikan professori

Sisällysluettelo

1. Ihmisen suhde maahan	1
1.1 Kiinteistö	1
1.1.1 Kiinteistön käsite.....	1
1.1.2 Kiinteistön ulottuvuus.....	5
1.2 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet	6
1.2.1 Omistusoikeus	8
1.2.2 Rasiteet (easements)	8
1.2.3 Erityiset etuudet (special interests)	13
1.2.4 Yhteiset alueet (common).....	16
2. Kiinteistöjärjestelmä.....	20
2.1 Käsitteitä	20
2.2 Kiinteistöjärjestelmien tarve	25
2.3 Kiinteistöjärjestelmien päätyypit.....	27
2.3.1 Ranskalainen järjestelmä.....	28
2.3.2 Saksalainen järjestelmä	29
2.3.3 Englantilainen järjestelmä.....	30
2.3.4 Torrensin järjestelmä	32
2.3.5 Omistusoikeuden vakuuttaminen Yhdysvalloissa	33
3. Suomalainen kiinteistöjärjestelmä	35
3.1 Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän syntyhistoriaa	35
3.1.1 Kylä- ja tilajärjestelmä	35
3.1.2 Maakirja	36
3.1.3 Maakirjarekisteri ja maarekisteri.....	40
3.1.4 Kehitys kaupungeissa.....	41
3.1.5 Kiinteistörekisterin aika.....	42
3.1.6 Kirjaamisjärjestelmän kehitys.....	43
3.2 Maanjakotoimitukset kiinteistöjärjestelmän muovaajina.....	44
3.2.1 Vanhimmat maanjaot.....	44
3.2.2 Sarkajako.....	45

3.2.3	Isojako	47
3.2.4	Uusjako	52
3.2.5	Talojen ositukset halkomalla ja lohkomalla.....	54
3.2.6	Itsenäisyyden ajan maareformit Suomessa	55
3.3	Kiinteistörekisterin tietosisältö.....	58
3.3.1	Perustiedot.....	61
3.3.2	Muodostumistiedot.....	65
3.3.3	Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet.....	66
3.3.4	Kaavat ja rakennuskiellot	66
3.3.5	Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset	67
3.3.6	Osuudet yhteisin alueisiin ja erityisiin etuuksiin	68
3.3.7	Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset.....	68
3.3.8	Muita tietoja	68
3.4	Kiinteistörekisterikartan tietosisältö.....	69
3.5	Toimitusten ja päätösten rekisteröinti kiinteistörekisteriin.....	70
3.5.1	Toimitukset.....	70
3.5.2	Maanmittaustoimiston ja kiinteistörekisterin pitäjän päätökset	71
3.5.3	Muiden viranomaisten päätökset, ilmoitukset ja sopimukset.....	72
3.6	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältö	73
3.6.1	Lainhuuto.....	74
3.6.2	Erityisen oikeuden kirjaaminen.....	74
3.6.3	Kiinnitys.....	76
3.6.4	Muistutustiedot	77
3.7	Rekisterien julkinen luotettavuus.....	78
3.7.1	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	78
3.7.2	Kiinteistörekisteri.....	78

4. Perusrekisterit	82
4.1 Kiinteistötietojärjestelmä	84
4.2 Henkilötietojärjestelmä	84
4.3 Rakennustietojärjestelmä	84
4.4 Yritystietojärjestelmä	85
5. Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi	86
5.1 Katasteri 2014	86
5.2 Euroopan yhteisön paikkatietoinfrastruktuuri – INSPIRE- direktiivi	88
5.3 Maanhallinnan käsitelmä (Land Administration Domain Modell – LADM) - ISO -standardi n:o 19152:2012	89
5.4 Kiinteistöjärjestelmän käsitelmä	92
5.4.1 Käsitelmän henkilö – omistusoikeus – maa käsitteet...	93
5.4.2 Käsitelmän oikeudet	93
5.4.3 Käsitelmän julkisoikeudelliset etuudet	94
5.4.4 Käsitelmän julkisoikeudelliset rajoitukset (Public restriction).....	94
6. Kiinteistöjärjestelmän kehitysnäkymiä	96
6.1 Kiinteistörekisterin perusparannus	96
6.2 Sähköinen kiinteistönvaihanta	97
6.3 Kolmiulotteinen 3D-kiinteistöjärjestelmä	98
6.4 Suomen kiinteistöjärjestelmän kuvaaminen maanhallinnan ja kiinteistöjärjestelmän käsitelmien avulla.....	100
6.5 Rummukaisen laatima kiinteistötietojärjestelmämalli	100
6.5.1 Perustiedot	101
6.5.2 Kiinteistöosa	101
6.5.3 Kirjaamisosa	103
6.5.4 Sopimus- ja suostumusperusteiset oikeudet ja rajoitukset 104	
6.5.5 Julkisoikeudelliset maankäyttörajoitukset.....	105

LYHENTEITÄ

AJ	Asetus jakolaitoksesta 26.10.1916/82
AKL	Asemakaavalaki 24.4.1931/145
EU	Euroopan Unioni
FIG	International Federation of Surveyors
HE	Hallituksen esitys
JAKO	Maanmittauslaitoksen JAKO - kiinteistötietojen paikkatietojärjestelmä
JA	Jakoasetus 28.11.1952/407
JL	Jakolaki 14.12.1951/604
KaivosL	Kaivoslaki 17.9.1965/503
KKO	Korkein oikeus
Kom	Komiteamietintö
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KRA	Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oi- keuksien lunastuksesta 29.7.1977/603
MELK	Kuningas Maunu Eerikinpojan Kaupunki- laki vuodelta 1359
MHL	Maanhankintalaki 5.5.1945/396
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MML	Maanmittauslaitos
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MO	Maa-oikeus
MO 1848	Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusja- ko- ja verollepanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta 15.5.1848
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
MTL	Maantielaki 23.6.2005/503
MTJ	Maastotietojärjestelmä
OM	Oikeusministeriö
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
VL	Vesilaki 19.5.1961/264
vp	Valtiopäivät
VRK	Väestön keskusrekisteri
VTJ	Väestötietojärjestelmä
YhtAll	Yhteisaluelaki 18.8.1989/758
YhtML	Yhteismetsälaki 14.2.2003/109
YksTL	Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358
YITL	Laki yleisistä teistä 21.5.1954

1. Ihmisen suhde maahan

1.1 Kiinteistö

1.1.1 Kiinteistön käsite

Kiinteistö on maanomistuksen keskeisin käsite. Se on vaihdannan, vakuuksien ja maankäytön perusyksikkö. Samalla se on kiinteistöjaoituksen ja omistusoikeuden kirjaamisen eli lainhuudatuksen perusyksikkö. Kiinteistön lakisääteinen määritelmä on kiinteistönmuodostamislain (KML, 554/1995) 2.1 §:ssä. Kiinteistö on sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka kiinteistörekisterilain (KRL, 392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.



Kuva 1/1. Kiinteistö on sellainen itsenäinen, rajoiltaan määrätty maanomistuksen yksikkö, joka on kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (HE 227/1994; KML 2.1 §).

Kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.1 §:n nojalla kiinteistöinä: tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suojelualue), lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö), yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet.

Tilat ovat isojaossa muodostetuista taloista osittamalla tai muista kiinteistöistä tilaksi muodostamalla syntyneitä rekisteriyksiköitä.

Tontit ovat asemakaava-alueella sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettuja kiinteistöjä, jotka on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin

Yleiset alueet ovat kunnan omistamia kiinteistöjä, jotka on muodostettu lohkomalla yleisiksi alueiksi asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta.

Valtion metsämaat juontavat juurensa Kustaa Vaasan julistukseen vuodelta 1542 sekä vuoden 1683 metsäasetukseen. Kustaa Vaasan julistuksen mukaan ”asumattomat erämaat kuuluivat Jumalalle, Kuninkaalle ja Ruotsin kruunulle”. Metsäasetuksen mukaan kunkin talon oli saatava niin paljon metsämaata kuin sille kohtuullisesti oli tarpeen ja ylijäämämaat kuuluivat kruunulle. Samoin kruunulle kuuluivat kaikki muutkin alueet, joihin kukaan toinen ei pystynyt pätevästi osoittamaan parempaa oikeutta. Valtion metsämaat on erotettu valtion omistukseen suurimmaksi osaksi isojakojen yhteydessä. (Wiiala 1952 s. 215–216.)

Suojelualueet ovat valtion omistamalle alueelle luonnon-suojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lain-säädännön mukaisesti perustettuja suojelualueita.

Lunastusyksiköt ovat lunastuksen perusteella erotettuja alueita, kuten esimerkiksi lentokenttä-, maantie- ja rautatie-alueita.

Yleisiin tarpeisiin erotetut alueet on muodostettu vuoden 1775 isojakoasetuksen ja vuoden 1848 maanmittausohjesäännön (MO 1848) nojalla isojaossa teitä, valtaojia, kirkkoja, hautausmaita, kouhuja köyhäinhuoneita sekä kruunun ja pitäjän viljamakasiineja varten (Haataja 1949 s. 241–242).

Erillinen vesijättö on erityisellä luvalla vesistön laskemisen kautta syntynyttä vesijättöä, joka ennen 13.11.1911 on tullut jonkun omaksi siten, ettei se kuulu osana mihinkään tilaan taikka, joka on kuulunut tilaan, mutta on tilasta toiselle luovutettu sitä tilasta erottamatta (Haataja 1949 s. 704–717; HE 227/1994, kohta 6.1.2).

Yleiset vesialueet ovat aavan meren ja suurten selkien ulappa-alueita, jotka vallitsevan lainsäädännön mukaan jäävät kylien omistaman alueen ulkopuolelle. Nämä alueet siirrettiin valtion omistukseen vuonna 1966 lailla oikeudesta yleisiin vesialueisiin (204/1966). (Hollo 1995 s. 737.)

Kiinteistöjen lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.2 §:n nojalla muina rekisteriyksikköinä: yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiset, tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet [laki yleisistä teistä on kumottu Maantielailla (MTL, 503/2005)].

Yhteiset alueet ovat KML:n 2,1 §:n mukaan alueita, jotka kuuluvat yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin (esimerkiksi yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijättö, yhteinen soranottopaikka tai yhteismetsä).

***Tieoikeudella hallittavia liitännäisalueita** käytetään pysyvästi tarvittavina tienpitoaineen ottamispaikkoina ja tienpitoa varten tarpeellisina erityisinä rakennus- tai varastoalueina sekä tien käyttäjien tarpeeseen varattuina yleisinä pysäköimis- ja kuormausalueina (YTL 3.2 §).*

Kiinteistön ulottuvuus on määritelty kiinteistönmuodostamislain 2.1 §:n mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (katso tarkemmin rasiteoikeuksista, yhteisistä alueista ja erityisistä etuuksista kohta 1.2 Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet).

KML:n määritelmä poikkeaa aikaisemmin käytännössä ja tie- teisopissa vakiintuneesta kiinteistön ulottuvuuden määrittelystä, jonka mukaan kiinteistö oli maanpinnan alueellisesti rajoitettu osa, joka oli lain mukaan merkittävä yksikkönä kiinteistörekisteriin ja johon omistusoikeus ja muut maahan liittyvät oikeudet kohdistuivat (katso Haataja 1949 s. 799; Hyvönen 1982 s. 4-5; Zitting ja Rautiala 1982 s. 22–23).

Kiinteistönmuodostamislain 2.1 §:n määritelmä kiinteistön ulottuvuudesta poikkeaa kansainvälisten standardien pohjaksi otetusta subjekti/oikeus/objekti -käsitteestä (katso kohta 1.2 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet). Suomessa KML:n mukaan osa kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista (osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet) ovat osa kiinteistöä, kun taas esim. tieoikeus, vuokra- tai muut käyttöoikeudet ja panttioikeudet eivät kuulu kiinteistön ulottuvuuteen.

Eri kiinteistölajien suuri lukumäärä (9 kpl) Suomessa johtuu historiallisista syistä. Kiinteistölajeja ei ole haluttu vähentää kiinteistölainsäädäntöä uudistettaessaan ilmeisesti siksi, että kiinteistön panttauskelpoisuus on Suomessa sidottu kiinteistölajiin. Vain tilat ja tontit ovat aina kiinnityskelpoisia. Muiden kiinteistöjen osalta kiinnityskelpoisuus edellyttää, että tällainen kiinteistö tai sen määräala tai -osa ensin myydään, jonka jälkeen se tulee lainhuudattaa. Sen jälkeen se voidaan myös kiinnittää. (MK 16:1 ja 11:4 §).

Taulukossa 1/1 on esitetty eri rekisteriyksikkölajien lukumäärä- ja pinta-alatietoja.

Taulukko 1/1. Kiinteistörekisteriyksiköiden lukumäärät ja pinta-alatietoja (Halme et al. 2006; MML vuositilasto 2011).

Rekisteriyksikön laatu	Lukumäärä, kpl	Pinta-ala, km ²
Kiinteistöjä:		
Tiloja	2 228 000	224 000
Tontteja	335 000	
Yleisiä alueita	15 000	
Valtion metsämaata	540	73 000
Suojelualueita	400	13 000
Lunastusyksiköitä	35 600	
Yleisiin tarpeisiin erotettuja alueita	323	
Erillisiä vesijättöjä	514	
Yleisiä vesialueita	97	35 000
- joista sisävesillä	26	1 080
Muita rekisteriyksiköitä:		
Yhteisiä alueita	46 300	
- joista yhteismetsiä (01/2012)	217	5 556
Maanteitä ja niiden liitännäis- alueita	13 000	
Yhteensä, noin	2 675 000	

Määräalalla tarkoitetaan kiinteistön tai muun rekisteriyksikön rajoiltaan määrättyä osaa, joka kuuluu eri henkilön omistukseen kuin asianomainen kiinteistö tai muu rekisteriyksikkö. Määräala, vaikka siihen maakaaren (MK, 540/1995) mukaan sovelletaankin kiinteistöä koskevia säännöksiä, ei KML:n mukaan ole kiinteistö, koska se ei ole kiinteistörekisteriin merkittävä kiinteistöyksikkö.

Kiinteistörekisteriin tehdään kiinteistörekisteriasetuksen (KRA, 960/1996) 6 §:n perusteella rekisteriyksikön kohdalle merkintä rekisteriyksiköstä luovutetuista tai muulla saannolla saaduista määräaloista. Samalla kiinteistönrekisterinpitäjä antaa kullekin määräalalle tai kiinteistöstä luovutetulle yhteisalueosuudelle määräalatuksen.

Maakaaren mukaan kiinteistön määräala on muun muassa itsenäinen lainhuudatuksen ja kiinteistökiinnityksen yksikkö, millä on tärkeä merkitys maanomistajan luoton saamisen kannalta. Vastaa- vasti se on myös itsenäinen ulosmittauksen yksikkö. (MK 10:1.2 ja 16:1.12 §).

Kerros- tai rivitalohuoneistot eivät Suomessa ole kiinteistöjä. Varsinaisen kiinteistön, johon asuinrakennus kuuluu osana, omistaa asunto-osakeyhtiö. Asuinhuoneistojen haltijat omistavat tämän asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn taloyhtiöön kuuluvan osakehuoneiston hallintaan. Perinteisen asunto-

osakkeiden omistuksen rinnalle on tullut uusina omistusmuotoina osaomistusasunnot, joissa osakkeet hankitaan vähitellen, esimerkiksi 5-15 vuoden aikana osakkaan omistukseen sekä asumisoikeusasunnot, joissa asukas maksaa asumisoikeusmaksun (esimerkiksi 15 % huoneiston arvosta) ja saa pysyvän asumisoikeuden tiettyyn huoneistoon. (Viitanen et al. 2003 s. 36–44).

1.1.2 Kiinteistön ulottuvuus

Kiinteistönmuodostamisoikeuden näkökulmasta (KML 2.1 §) kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuuden yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Yksittäiseen kiinteistöön voi kuulua kaikki edellä mainitut ulottuvuuden osat tai kiinteistö voi muodostua yhdestä tai useammasta ulottuvuuden osasta, jolloin kiinteistöön voi kuulua vain osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen¹. Yksistään rasiteoikeus ei kuitenkaan voi muodostaa kiinteistöä (HE 227/1994). Kiinteistön alue voi Suomessa koostua useammasta eri palstasta ja kiinteistöön voi kuulua maa- ja vesialueita.

Esineoikeudessa² kiinteistön katsotaan muodostuvat sen ainesosista ja tarpeistoesineistä. Kiinteistön oikeudellisesti epäitsenäisiä **ainesosia** ovat:

- kiinteistön maa- ja vesitilukset;
- maapohjaan kiinteästi, kiinteistön pysyvää käyttöä varten yhdistetyt laitteet ja rakenteet, kuten vesijohdot, puhelin- ja sähköjohdot pylväineen sekä kaivot, sillat ja lipputanko;
- perusparannukset (esim. salaojat);
- kiinteistön tuotteet (esim. puut ja vilja) siihen saakka kunnes ne on erotettu maasta;
- sadonvara (kaikki ne pelto- ja puutarhaviljelyn uhraukset, jotka on tehty uutta satoa varten);
- rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle³.

¹ **Haamutilaksi** kutsutaan kiinteistöä, johon kuuluu vain osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin, mutta ei lainkaan varsinaista maa- tai vesialuetta.

² **Esine** on esineoikeuden peruskäsite. Oikeudellisessa merkityksessä esine on vakiintuneen määritelmän mukaan rajoitettu aineellinen kappale, johon ihmisellä voi olla määräämisvaltaa. Jako kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin on esineiden tärkein jaotteluperuste. Suomen lainsäädännössä kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja muut kiinteistörekisteriyksiköt. Kaikki muut esineet ovat irtaimia. (Hyvönen 1998 s. 5). Määritelmän mukaan irtainta omaisuutta on siten muun muassa omistusoikeus toisen maalla olevaan rakennukseen. Samoin niin sanottu osakehuoneisto asunto-osakeyhtiössä on irtainta omaisuutta.

Kiinteistön tarpeistoesine (pertinenssi) on oikeudellisesti itsenäinen esine, mutta se palvelee pysyvästi kiinteistön yhteydessä sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön tarpeistoa ovat muun muassa:

- osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin, erityiset etuudet ja rasiteoikeudet³;
- kiinteistön käyttämiseksi tarpeelliset esineet (kuten avaimet, tikapuut ja palokaluusto);
- kiinteistöltä saadut ja sen tarpeisiin varatut tuotteet (kuten hirret, halot, multa, puimaton vilja);
- kiinteistön tarvetta varten varatut muut irtaimet esineet (kuten keskeneräistä rakennusta tai rakennuksen korjaamista varten hankitut rakennusaineet ja heinäseipäät);
- kiinteistöä koskevat saantokirjat, kartat, tuomiot ja muut asiakirjat.

Kiinteistöä koskeva oikeustoimi, kuten kauppa ja pakkohuutokauppa kohdistuvat sen ainesosiin ja tarpeistoon kokonaisuudessaan, jollei muuta ole sovittu tai määrätty. Samoin jakotoimituksessa jaetaan kaikki kiinteistöön kuuluva omaisuus ulottuvuuksiin, ainesosiin ja tarpeistoihin, mutta irtain omaisuus ei kuulu toimitukseen.

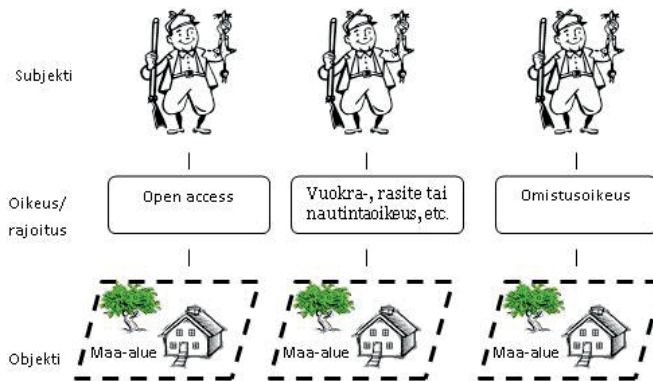
***Kiinteistön vertikaalista ulottuvuutta** maan sisustaan alaspäin ja ilmakerroksiin ylöspäin ei Suomen lainsäädännössä ole määritelty. Äärimmäisen käsityksen mukaan kiinteistö ulottuu maan keskipisteeseen saakka ja ylöspäin niin korkealle, että taivasosuuskin kuuluisi siltä kohtaa omistajalle (Hyvönen 1998 s. 8). Käytännössä kiinteistön ulottuvuus määräytyy sen mukaan kuinka pitkälle omistajalla on taloudellista etua maakerrosten ja ilmatilan käyttämisestä. Toisaalta kiinteistön omistajalla on oikeus estää kiinteistön maakerrosten ja ilmatilan käyttö vain, jos siitä on hänelle haittaa tärinän, melun, perustusten horjumisen taikka muista vastaavista syistä.*

1.2 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet

Ihmisen (henkilön) ja maan välinen suhde on dynaaminen. Se koostuu erilaisista oikeuksista, joita ihmisellä on tietyyn maa- tai vesialueeseen (kiinteistöön). Kuvassa 2/1 esitetään henkilön suhdetta maahan käsitteiden subjekti, objekti ja oikeus/rajoitus avulla (Mattsson 2006 s. 3).

³ Roomalaisesta oikeudesta periytyvä Superficies solo cedit -periaate säätää, että se joka omistaa maapohjan omistaa sillä pysyvästi sijaitsevat rakennuksetkin.

⁴ Hyvösen (1998, s. 7) mukaan kiinteistöön kuuluvat osuudet maa- ja vesialueisiin, erityiset etuudet ja rasiteoikeudet on joskus viety välimuotoina myös kiinteistön ainesosiin.



Kuva 2/1. Henkilön suhde maahan oikeuksien avulla kuvattuna (Mattsson 2006 s. 3)

Kuvasta 2/1 käy ilmi:

1. Kuka on subjekti eli kenellä on oikeus käyttää maata (oikeudenhaltija).
2. Mikä on objekti (oikeudenkäytön kohde) eli mihin alueellisesti rajattuun objektiin oikeus kohdistuu.
3. Mitä oikeudenhaltija saa/pitää tehdä.

Oosterom et al. (2004) ovat määritelleet kiinteistöjärjestelmän käsittemalliin kuuluvien henkilö, oikeus ja kohde käsitteiden sisältöä seuraavasti:

Henkilö (subjekti) voi olla muun muassa luonnollinen henkilö, oikeushenkilö kuten yhtiö, kunta tai osuuskunta, suku tai heimo. Tyypillinen ominaispiirre henkilö käsitteelle on, että henkilöt on kiinteistöjärjestelmässä yksilöity tunnuksen avulla (esimerkiksi henkilötunnus tai yhtiötunnus).

Oikeus voi olla muun muassa omistusoikeus, rajoitettu omistusoikeus, alkuperäisoikeus, erityyppinen tapaoikeus, vuokraoikeus, hallintaoikeus, panttioikeus, käyttöoikeus, ikimuistoinen nautinta, erityyppinen maankäyttörajoitus, valtaus, epävirallinen oikeus, piilevä oikeus tai rekisteröity kiinteistöä koskeva oikeusriita. Tyypillistä oikeuksille kiinteistöjärjestelmässä on, että ne voivat olla päällekkäisiä (esimerkiksi kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus ja vuokraoikeus).

Kohde (objekti) voi olla muun muassa kiinteistö, asunto, rakennus tai 3D-kiinteistö. Kohteet rajataan kiinteistöjärjestelmässä toisistaan pisteillä ja suorilla tai tarkasti tahi yleispiirteisesti määritellyillä monikulmiojonoilla. Tyypillistä kohteiden määrittelylle on määrittelyn laatuluokitus (esimerkiksi rajapisteiden sijaintitarkkuus).

Maankäyttö voi olla kaikille vapaata (ks. kuva 2/1, open access), oikeudet ja rajoitukset voivat olla lainsäädännöllä määriteltyjä vuokra-

rasite-, tms. käyttöoikeuksia tai kyse voi olla saantoon perustuvasta suojatusta omistajanhallinnasta eli omistusoikeudesta.

Jos maankäyttö on vapaata, riskinä on maa- tai vesialueen liikakäyttö ja siitä johtuva tuoton väheneminen. Esimerkkeinä tästä ovat yhteisten laidunmaiden maaperän köyhtyminen, yhteisten metsäalueiden liikahakkuut ja vapaa kalastusoikeus merialueilla.

Jotta maa- tai vesialueen liikakäyttö vältettäisiin, maankäyttöä säädellään määräämällä esimerkiksi siitä, kuinka suurta karjaa kukin saa laiduntaa tietyllä alueella tai siitä, ketkä saavat kalastaa ja kuinka suurilla saaliskiintiöillä. Se miten tämä säätely on mahdollista toteuttaa, riippuu poliittisista olosuhteista ja kulloisenkin yhteiskunnan instituutioiden mahdollisuuksista antaa ja valvoa rajoituksia.

1.2.1 Omistusoikeus

Hyvösen mukaan (1998 s. 11) omistusoikeus kiinteistöön on pohjoismaisen oikeusjärjestyksen perusteella pohjimmiltaan saantoon perustuvaa suojattua omistajanhallintaa. Omistusoikeudessa erotetaan tavallisesti kaksi puolta, oikeuden sisältö ja oikeussuoja.

Omistusoikeuden sisällön piiriin luetaan toisaalta oikeus faktisesti käyttää esinettä ja toisaalta valta oikeudellisesti määrätä esineestä (disponointioikeus). Oikeus esineen tosiasialliseen käyttöön muodostaa tällöin omistajan oikeusaseman keskeisimmän momentin ja siihen perustuu omaisuuden tuottoarvo. Omistajan oikeudelliseen disponointivaltaan taas perustuu omaisuuden arvo vaihdanta- ja luottoobjektina eli omaisuuden kauppa-arvo.

Esineoikeuden näkökulmasta omistusoikeus on täydellinen, toiset poissulkeva yksinoikeus esineeseen. Omistusoikeus kiinteistöön ei kuitenkaan anna sen omistajalle rajatonta valtaa määrätä kiinteistöstä. Omistusoikeuteen kuuluu täydellisen omistajanvapauden sijaan niin sanottu *sosiaalisen sidonnaisuuden periaate*. Omistusoikeus velvoittaa omistajaansa käyttämään omaisuuttaan samalla kertaa omaksi ja koko yhteiskunnan hyödyksi. Tämä periaate on lausuttu muun muassa Saksan perustuslaissa: *”Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“*. Käytännössä tämä merkitsee varsin voimakkaita omistusoikeuden rajoituksia muun muassa kaavoitus- ja rakentamislainsäädännöllä, lunastuslainsäädännöllä ja suojelulainsäädännöllä. (Omistusoikeudesta katso Hyvönen 1998, s.82–104.)

On huomattava, että kiinteistöjen käyttöön kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten antaminen on mahdollista ilman että siihen liittyy omistusoikeutta. Valtioilla ei ole esimerkiksi omistusoikeutta merialueisiin vesirajojensa ulkopuolella, mutta silti niiden käyttöä voidaan säännöstellä sopimuksilla.

1.2.2 Rasiteet (easements)

Käsitteet rasiteoikeus ja rasite on erotettava toisistaan. Rasiteoikeus on viranomaisen päätöksellä kiinteistön, muun alueen tai sellaisella olevan kohteen muodostaman käyttöyksikön *omistajalle kuuluva oikeus*, jolla hän käyttää rasitteen kohteena olevaa aluetta tai määrää

alueen omistajan käytöstä (Hollo 1980, s. 18–19). Rasite eli serviituutti taas on sellainen *maan käyttöä koskeva määräys*, joka voidaan saattaa voimaan palvelevan kiinteistörekisteriyksikön (serviensi) alueella tavallisimmin toisen eli oikeutetun kiinteistön (dominanssi) käytön edistämiseksi (Wirilander 1995, s.688-689).

Rasiteoikeuden ominaispiirteitä ovat:

- ✓ kiinteistöjärjestelmän käsitelmallisissa (katso luku 4) rasite on kiinteistö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus;
- ✓ rasite perustetaan kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueelle;
- ✓ rasite perustetaan viranomaisvalvonnassa, yleensä viranomaisen päätöksellä;
- ✓ perustaa saadaan vain laissa mainitun tyyppisiä rasitteita (numerus clausus -periaate);
- ✓ rasitteen sisältönä voi olla oikeus käyttää toisen kiinteistöä rajoitetulla tavalla tiettyyn tarkoitukseen tai oikeus määrätä toisen kiinteistön käytöstä tietyssä;
- ✓ rasite seuraa pysyvästi kiinteistön mukana ollen osa kiinteistön ulottuvuutta siihen saakka kunnes se säädetyssä järjestyksessä muutetaan tai kumotaan.

Suomessa rasitteet perustetaan pääsääntöisesti viranomaisvalvonnassa, useimmiten viranomaisen päätöksellä. Määrätyissä tapauksissa rasite voi kuitenkin perustua sopimukseen (esimerkiksi oikeus veden ottoon, oikeus kalastukseen toisen alueella, oikeus rakennuksen pitoon toisen maalla, oikeus tiehen ja oikeus naapurussuhtelain (26/1920) 16 §:n mukaiseen oikeuteen pitää johtoja toisen maalla) tai ylimuistaiseen nautintaan⁵ (esimerkiksi oikeus saareen, myllypaikkaan, erinäiseen kalastuspaikkaan). (Wirilander 1979, s. 29, 63 ja 599.) Asemakaava-alueilla eräitä rasitteita voidaan perustaa Suomessa myös kuntaa varten.

Rasitelainsäädännössä on yleisesti lähdetty siitä, että rasitteen tulee olla oikeutetun kiinteistön kannalta tarpeellinen eikä rasitteesta saa aiheutua huomattavaa haittaa palvelevan kiinteistön käytölle. Rasitteen perustaminen ei myöskään saa olla ristiriidassa yleisen edun vaatimusten, kuten voimassa olevan asemakaavan kanssa. Edelleen rasitelainsäädännön lähtökohtana on, että perustaa saadaan vain laissa mainitun tyyppisiä rasitteita⁶. (Wirilander 1995, s. 689.)

⁵ **Ylimuistoinen nautinta** on se, kun joku on jotain kiinteää omaisuutta tai jotain oikeutta niin kauan estämättä ja häiritsemättä pitänyt, nauttinut ja viljellyt, ettei kukaan muista ja tosipuheesta tiedä, miten hänen isänsä tai saantomiehensä ovat sen ensin saaneet (vuoden 1734 lain maa-kaari 15.1).

⁶ **Tyyppipakko** tarkoittaa suomalaisessa kirjaamisoikeudessa sitä, että vain tietyn tyyppiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia (Hyvönen 2001 s. 554–556).

Rasitteen merkintä kiinteistörekisteriin tuottaa rasiteoikeuden haltijalle pysyvyysuojan. Oikeutetun tai palvelevan kiinteistön omistajavaihdokset eivät vaikuta rasitteen voimassaoloon ja rasitteet ovat voimassa myös kiinteistöihin kohdistuvien rajoitettujen esineoikeuksien estämättä (esimerkiksi käyttöoikeudet, panttioikeus ja maainesten irrottamisoikeudet). Jos rasite on poikkeuksellisesti perustettu lain osoittamalla tavalla määräajaksi, rasite lakkaa määräajan kuluttua umpeen. (Wirilander 1995, s. 689.)

JAKO -tietojärjestelmän käyttöönoton (1.4.1988) jälkeen uudet ja kiinteistörekisterin perusparannuksen yhteydessä käyttöoikeusyksiköiksi muutetut rasitteet ja tieoikeudet on merkitty kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikköinä, joilla on sijainti (Katso tarkemmin Myllymäki ja Pykälä 2010.). Jos rakennusrasitteella tai muulla rakennusvalvontaviranomaisen tekemällä kiinteistöjen käyttöoikeutta koskevalla päätöksellä ei ole yksikäsitteistä sijaintia, se rekisteröidään kuitenkin edelleen sijainnittomana käyttöoikeusyksikkönä (MML 2012).

Kiinteistörekisteriin on tallennettu yhteensä 311.000 rasitetta. Lisäksi rekisterissä on merkintä tieoikeudesta 599.000 palvelevan ja 777.000 oikeutetun kiinteistörekisteriyksikön kohdalla. (Niukkanen, K. 2013, haastattelu.)

Rasiteoikeudet voidaan jakaa neljään eri ryhmään: kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet (kiinteistörasitteet), maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rasitteet (rakennusrasitteet), tieoikeudet ja muut rasiteoikeuden tyypiset maankäyttömääräykset.

Kiinteistörasitteet (KML 154 § ja 154a §)

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasitteena* oikeus:

1. talousveden ottamiseen;
2. talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
3. veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
4. viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
5. puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
6. ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
7. kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;

8. kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
9. väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
10. jätteen kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen;
11. kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella;
12. Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin tarkoitettua asemakaavan mukaisia muita yleisiä alueita kuin katuja.

Jos kohdissa 1-11 tarkoitetun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa *määräaikaisena rasitteena*. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rasite, jota tarkoitetaan kohdissa 1–5, 9 ja 11 sekä 6 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan asemakaava-alueella perustaa myös kuntaa varten.

Kiinteistörasitteet perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päätetään kiinteistötoimituksessa.

Rakennusrasitteet (MRL 158 § ja 159 §)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158 tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

1. käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite);
2. käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (rakennerasite);
3. sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (laiterasite);

4. käyttää rasisitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (käyttö-rasite);
5. käyttää rasisitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (huoltorasite);
6. käyttää rasisitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (yhteisrasite);
7. tehdä ovi tai muu aukko rasisitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta (seinärasite);
8. ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasisitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasisitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (sietorasite).

Edellä luetellut rakennusrasitteet voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan (MRL 159 §):

1. väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen;
2. kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä; sekä
3. kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

MRL 159 §:ssä tarkoitettu rasite voidaan perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusrasitteet rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

Tieoikeudet

Erilaatuiset tiet muodostavat kiinteistörajoista riippumattoman verkoston, jossa maan käyttö tietarkoitukseen perustetaan omistus-, rasite- tai sopimus pohjalle. Yksityistielaisissa (YksTL, 358/1962) ja eräiltä osin maantielaisissa (MTL, 503/2005) tiealueen käyttöperustet-

ta ja käyttäjän oikeutusta tiealueeseen kutsutaan tieoikeudeksi. (Holma 1995, s. 567.)

Yksityistieoikeus on yksityistä liikennetarvetta palveleva rasitteentuontoinen oikeus, joka on pysyvänä käyttöoikeutena voimassa muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden estämättä. Tieoikeuteen sisältyy oikeus tienpitoon eli tien rakentamiseen ja kunnossapitoon samoin kuin oikeus luonnonesteiden poistamiseen tiehen kuuluvalla alueella. (YksTL 5, 6 ja 17 §§:t; Hyvönen 2001, s. 516.)

Yksityistieoikeuden kohteena olevaan tiehen kuuluu ajorata, jalkakäytävä ja polkupyörätie sekä niiden säilymistä ja käyttämistä varten pysyvästi tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet, kuten pien- nar, luiska, pengermä, oja, väli- ja rajakaista, kohtaamis- ja kääntymispaikka, tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka, valaistuslaitteet ja liikennevalot, silta, rumpu, melueste, lautta laitureineen ja väylineen, kaide ja tiemerkki (YksTL 5.1 §).

Yksityistieoikeus voidaan perustaa kiinteistön, määräalan, pysyvän rakennuksen ja laitoksen, kaivoksen ja elinkeinonharjoittajan tarpeisiin (YksTL 2.1 § ja 10 §). Yksityistieoikeus perustetaan, muutetaan ja lakkautetaan maanmittaustoimiston tai kunnan tielautakunnan pitämässä tietoimituksessa (YksTL 38 § ja 52 §).

Maantielain mukainen tieoikeus. Maantielain mukaan maatiealueet hankitaan tienpitäjän omistukseen maantietoimittuksessa pääsääntöisesti omistusoikeudella (MTL 57.2 §). Milloin maantie sijoitetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle, padolle, kannelle tai kannen alle taikka tien ylä- tai alapuolelle on oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu rakentamista, perustetaan tienpitäjälle 57 §:n 2 momentissa tarkoitetun omistusoikeuden sijasta tiealueeseen tieoikeus siten kuin tiesuunnitelmassa määrätään. Milloin maantie sijoitetaan muulle kuin tienpitäjälle kuuluvan lunastusyksikön alueelle, perustetaan tienpitäjälle tiealueeseen tieoikeus (MTL 58 §)..

Maantielain mukainen tieoikeus on kiinteistöön kohdistuva pysyvä tie- tai liitännäisalueen käyttämiseen nähden rajoittamaton oikeus. Tieoikeuden ulottuvuudesta ja sisällöstä voidaan tiesuunnitelmassa antaa tarkempia määräyksiä.

Muut rasiteoikeuden tyypiset maankäyttömääräykset

Rasiteoikeuden tyypisiä maankäyttömääräyksiä (esimerkiksi oikeus veden ottamiseen, vesijohdon sijoittamiseen, ojan tekemiseen, rauhoitusalueeseen ja oikeus pitää johtoja toisen maalla) voidaan perustaa esimerkiksi vesilainsäädäntöön, kalastuslakiin, lunastuslakiin ja naapurisuuhdelakiin perustuen.

1.2.3 Erityiset etuudet (special interests)

Erityisellä etuudella tarkoitetaan kiinteistön oikeutta käyttää toisen kiinteistöä tai muuta rekisteriysikköä tietyllä etuuden yksilöimällä (erityisellä) tavalla. Erityinen etuus voi olla esimerkiksi oikeus koski-

voimaan, kalastukseen tai muuhun sellaiseen maa- tai vesialueen käyttöön⁷.

Erityiset etuudet ovat historiallinen kerrostuma suomalaisessa kiinteistöjärjestelmässä. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön perustuvia erityisiä etuuksia ei ole voinut syntyä vuoden 1895 osittamisasetuksen (21/1895) antamisen jälkeen. (Rummukainen ja Salila 2011.)

Etuudet voidaan jakaa *yksityisiin erityisiin etuuksiin* ja *yhteisiin erityisiin etuuksiin*. Yksityisellä erityisellä etuudella tarkoitetaan oikeutetulle kiinteistölle (dominanssi) kuuluvaa oikeutta rasitetun kiinteistön (serviensi) käyttämiseen etuuden määrittelemällä tavalla. Erityinen etuus saattaa kuulua yhteisesti kahdelle tai useammalle kiinteistölle, jolloin puhutaan yhteisestä erityisestä etuudesta. (Rummukainen ja Salila 2011.)

Erityisen etuuden ominaispiirteitä ovat (Rummukainen ja Salila 2011):

- ✓ kiinteistöjärjestelmän käsitelmissä (katso luku 4) erityinen etuus on kiinteistö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus;
- ✓ erityinen etuus on perustettu kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueelle;
- ✓ erityisellä etuudella on tietty (taloudellinen) käyttötarkoitus, sijainti ja laajuus, jotka ovat määräytyneet etuuden muodostumisen myötä;
- ✓ erityiset etuudet ovat syntyneet joko hallinnollisella päätöksellä (esimerkiksi talon perustamisasiakirja, maanmittaustoimituksessa tehty päätös tai tuomioistuimen ratkaisu) tahi ylimuistoisen nautinnan nojalla;
- ✓ erityisellä etuudella ei ole tyyppipakkoperiaatetta (vertaa edellä rasitteet);
- ✓ kiinteistön luovutuksessa kiinteistöön kuuluva erityinen etuus seuraa kiinteistöä, ellei asiasta ole toisin sovittu;
- ✓ erityinen etuus voi olla erillisen luovutuksen kohteena, jolloin se siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai muodostetaan haamutilaksi.

⁷ Rummukaisen (2010, s. 79) mukaan erityiset etuudet liittyvät luonnon tuotteiden ottamiseen tai vesivoiman käyttämiseen ja ovat luonteeltaan itsenäisempää hyötyä tuottavia kuin rasitteet, jotka palvelevat vain kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä.



Kuva 3/1. Loimaan kunnassa Loimijoen Hirvikoskessa sijaitsevan Ylisen eli Taivaanmyllyn myllylahko. Myllylahko on rajoiltaan määrätty myllynpaikka, jolla sijaitsee osakastilojen omistajien yhteisesti rakentama ja ylläpitämä mylly. Myllylahko on tilaan liittyvä erityinen etuus, joka omistajavaihdoksissa seuraa tilaa. (Ahla 1934, s. 225–228.)

Kiinteistötoimituksessa käsitellyt erityiset etuudet sekä osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin on KRA 6 §:n mukaan merkittävä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterin pitämisestä annettujen ohjeiden (MML 2012) mukaan erityiset etuudet ryhmitellään kiinteistörekisterissä seuraavasti:

- 3201 kalastusoikeus
- 3202 oikeus koskivoimaan
- 3203 etuus kivilouhokseen
- 3204 muu erityinen etuus

Lukuun ottamatta Enontekiön, Inarin ja Utsjoen kuntien alueilla olevia kalastusoikeuksia, muita erityisiä etuuksia ei juuri ole merkitty kiinteistörekisteriin. Suurin kiinteistörekisteristä puuttuva ryhmä erityisiä etuuksia kalastusoikeuksien ohella lienee niin sanotut tilamyllyt, joita ei ole muodostettu itsenäisiksi kiinteistörekisteriyksiköiksi. Erityistä etuutta koskevan kiinteistörekisterimerkinnän puuttuminen ei sinänsä vielä merkitse, ettei se voi olla olemassa. Erityistä etuutta ei välttämättä ole käsitelty kiinteistötoimituksessa tai sitä koskeva merkintä on saattanut jäädä tekemättä kiinteistörekisteriin. (Rummukainen ja Salila 2011.)



Kuva 4/1. Tiloille kuuluva erityinen etuus, lohipato Tenojoella. Tenojoen erityisperusteiset kalastusoikeudet voidaan ryhmitellä kolmeen luokkaan: paikkasidonnainen, määrättyyn alueeseen perustuva patokalastusoikeus, erityisperusteinen verkkokalastusoikeus sekä nuotta- ja kulkutusoikeus⁸, jonka ei katsota kuuluvaksi mihinkään yksittäiseen paikkaan.

1.2.4 Yhteiset alueet (common)

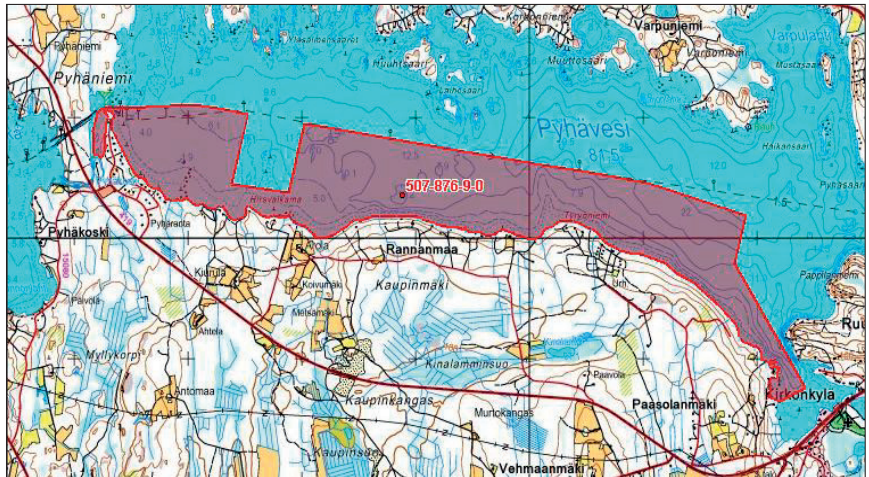
Yhteiset alueet ovat kiinteistönmuodostamislain 2,1 §:n mukaan alueita, jotka kuuluvat yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen (osuuslukujen) mukaisin osuuksin. Yhteinen alue ei ole kiinteistö vaan epäitsenäinen rekisteriyksikkö, joka on tarpeistona liitossuhteessa niihin kiinteistöihin, joilla on osuutta kyseiseen yhteiseen alueeseen (Hollo 1995, s.722; Hyvönen 1998, s. 17).

Yhteisen alueen osakkaat muodostavat osakaskiinteistöjen omistajina osakaskunnan. Yhteisen alueen käyttöön ja hallintoon sovelletaan yhteisalueelakia (758/1989), jonka mukaan yhteisalueen osakaskunnan on mahdollista järjestäytyä ja vahvistaa osakaskunnalle säännöt sekä perustaa hoitokunta alueen käytöstä huolehtimiseksi. Yhteismetsien perustamisesta ja hallinnosta on säädetty erikseen yhteismetsälaissa (109/2003).

Yhteiset alueet voidaan ryhmitellä yhteisiin vesialueisiin, yhteisiin vesijättöihin, yhteismetsiin ja muihin yhteisiin maa-alueisiin. Vanhimmat yhteisalueet ovat palvelleet kylien osakkaita jakamattomina yhteiskäyttöalueina (metsä, kalavesi, yms.) ja niistä on säännöksiä muun muassa vuoden 1734 lain rakennuskaareissa.

⁸

Kulkutuksella tarkoitetaan perinteistä ajoverkkopyyntiä, jossa ajoverkkoa vedetään virtauksen mukaisesti.



Kuva 5/1. Mäntyharjun kunnan Kyttälä-Paasola osakaskunnan yhteinen vesialue (507-876-9-0). Yhteisen vesialueen pinta-ala on 1068 ha:a ja 705 osakastakiinteistöllä (1.8.2013) on osuus vesialueeseen. © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13

Isojaoissa pääosa kylien vesialueita ja osa maa-alueista jäi yhteisiksi ja pääosa näistä vesialueista on edelleenkin kylään kuuluvien talojen yhteisiä vesialueita. Myöhemmin kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaan on ollut mahdollista jättää jaoissa tiloille yhteisalueita mitä erilaisimpia tarkoituksia varten, kuten yhteiseksi vesijätöksi, koskeksi, venevalkamaksi ja soranotto paikaksi. Yhteismetsä on kehittynyt myöhemmin omaksi erityiseksi yhteisaluetyypikseen. (Hollo 1995, s. 723.)

Yhteismetsällä tarkoitetaan kiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävä metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi. Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat. Osakkaat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Osakaskunta kantaa ja vastaa yhteismetsää koskevissa asioissa ja voi saada nimiinsä oikeuksia sekä tehdä sitoumuksia yhteismetsälaissa (YhtML, 109/2003) tarkoitettujen tehtäviensä toteuttamiseksi. Vuonna 2012 Suomessa oli 217 yhteismetsää, pinta-alaltaan yhteensä 555 904 hehtaaria (noin 5 % yksityismetsien pinta-alasta).

Yhteisten alueiden ominaispiirteitä ovat:

- ✓ kiinteistöjärjestelmän käsitelmässä (katso luku 4) yhteinen alue on kiinteistö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus;
- ✓ yhteinen alue ei ole kiinteistö vaan epäitsenäinen rekisteriyksikkö, joka on tarpeistona liittosuhteessa niihin kiinteistöihin, joilla on osuutta kyseiseen yhteiseen alueeseen;
- ✓ yhteiset alueet voidaan luokitella yhteisiin vesialueisiin, yhteisiin vesijätöihin, yhteismetsiin ja muihin yhteisiin maa-alueisiin.

- ✓ yhteiset alueet ovat syntyneet hallinnollisella päätöksellä (esimerkiksi jakotoimituksessa) tai ylimuistaiseen nautintaan perustuen;
- ✓ kiinteistön luovutuksessa kiinteistöön kuuluva yhteis-alueosuus seuraa kiinteistöä ellei asiasta ole toisin sovittu (määräalan luovutuksessa määräala saa osuutta emäkiinteistön yhteisiin vain, jos siitä on luovutuksen yhteydessä erikseen sovittu);
- ✓ osuus yhteiseen alueeseen voi olla erillisen luovutuksen kohteena, jolloin se siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai muodostetaan haamutilaksi.

Yhteinen alue merkitään kiinteistörekisteriin muuna rekisteriyksikönä.

Kirjallisuutta:

Ahla, V. (1938). Eräitä tilaluettelossamme esiintyviä historiallisia rekisteriyksiköitä. Maanmittaus, 1934.

Haataja, K. (1949). Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, B-sarja n:o 37. Porvoo. 17+864 s.

Halme, P. & Still, M. & Vitikainen, A. (2006). Fastighetsbildning i Finland. 91 s. Teoksessa Fastighetsbildning i de nordiska länderna

Hardin, G. (1968). The tragedy of the common. Science 1968-

HE 227/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

Henssen, J. (1995) Basic principles of the main cadastral systems in the world, Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the one day seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International federation of Surveyors (FIG), Delft, The Netherlands, May 1995, pp.5-12.

Hollo, E. (1980). Erityinen kiinteistöoikeus. Suomen lakimiesliiton kirjasarja n:o 60. Helsinki 1980.

Hollo, E. J. (1995). Yhteisalue. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 737-738. ISBN 951-855-137-5.

Holma, K. (1995). Tieoikeus. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica. ISBN 951-855-136-7.

Hyvönen, V.O. (1982). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo. 48+ 767 s. ISBN 951-95355-2-7.

Hyvönen, V.O. (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo. 34 + 569 s. ISBN 951-95355-9-4.

Hyvönen, V.O. (2001). Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Espoo. 38+712 s. ISBN 951-98394-1-0.

Majamaa, V. & Markkula, M. (2001). Kiinteistönmuodostamislaki. ISBN 951-37-3481-1

Mattsson, H. (2006). Rättigheter till mark i ett förändringsperspektiv. 11 s. Teoksessa Fastighetsbildning i de nordiska länderna.

MML 2012. Ohjeita rekisterinpitoon.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-rekisterinpito/ohjeita-rekisterinpitoon>.

Myllymäki, T. & Pykälä, T. (2010). The Challenge to Implement International Cadastral Models – Case Finland. Paper at the FIG Congress in Sydney 2010..

Oosterom van, P. J. M., Lemmen, C. H. J., & van der Molen, P. (2004). Remarks and observations related to the further development of the core cadastral domain model. In: Proceedings of the workshop standardisation in the cadastral domain, Bamberg, Germany, 9–10 December 2004, FIG, Denmark.

Ostrom, E. (1990). Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press, 1990.

Pietilä, J. (1971). Kiinteistönmuodostamisoikeus. Vammala. 322 s.

Rummukainen, A & Salila, J. (2011). Erityinen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuriidikka n:o 1/2011.

Wiala, A. (1952). Maatila ja sen muodostaminen. Hämeenlinna. 569 s.

Viitanen, K. & Palmu, J. & Kasso, M. & Hakkarainen, E. & Falkenbach, H. (2003). Real Estate in Finland. Kiinteistöopin- ja talousoikeuden julkaisuja B 107. Espoo. 68 s. ISBN 951-22-6875-2.

Virtanen, P.V. (2004). Yleinen maapolitiikka. Minun, Sinun ja meidän maa. Kiinteistö- ja talousoikeuden julkaisuja B 108. Espoo. 123 s. ISBN 951-22-7301-2.

Vitikainen, A. (2009). Kiinteistötekniikan perusteet. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja n:o B125. Espoo 2009. ISBN 978-951-22-9817-4.

Wirilander, J. (1979). Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. Suomalaisen lakimiesliiton julkaisuja n:o A132.

Wirilander, J. (1995). Rasitteet. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica. ISBN 951-855-136-7.

Zitting, S. & Rautiala, M. ((1982). Esineoikeuden oppikirja. ISBN 951-640-158-9.

2. Kiinteistöjärjestelmä

2.1 Käsitteitä

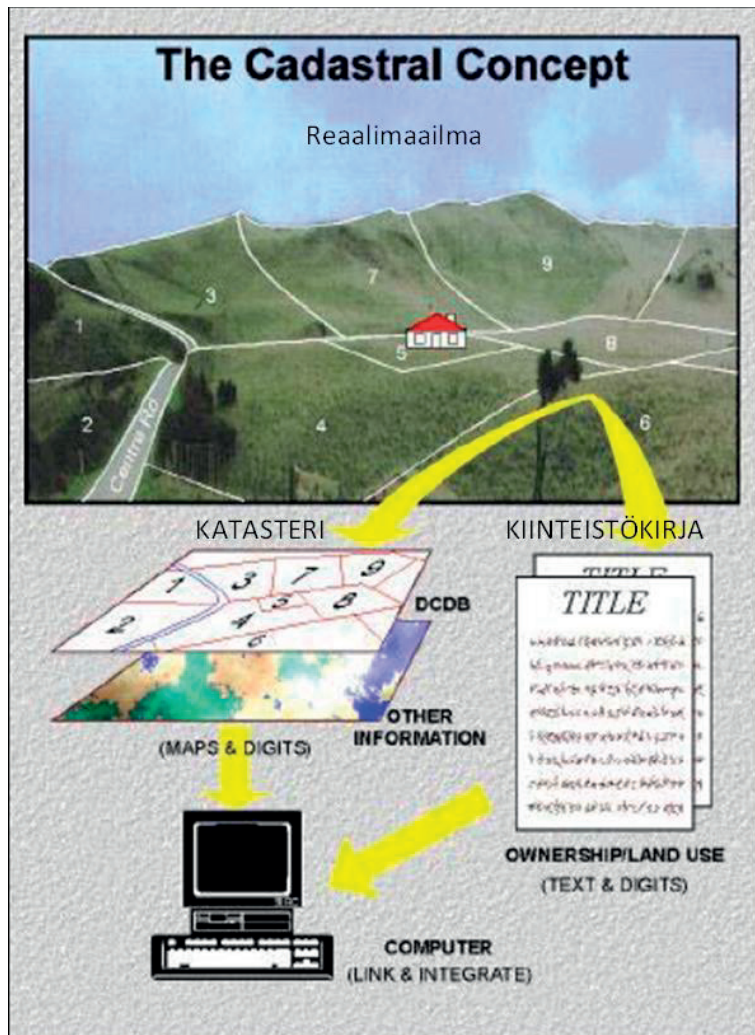
Kiinteistöjärjestelmällä tarkoitetaan Hollon mukaan maankäytön sopeuttamista järjestyneisiin omistussuhteisiin. Kiinteistöjen vaihdannan ja alueiden asianmukaisen käytön edellytyksenä on rajoiltaan ja oikeussuhteiltaan selkeä ja yleensä myös julkista luotettavuutta nauttiva julkinen kiinteistöjärjestelmä. Kiinteistöjärjestelmän osia ovat etenkin kirjaamislaitos ja erilaiset kiinteistöluettelot. Järjestelmään kuuluvat keskeisesti myös erilaiset kiinteistötoimitukset ja rekisteröintitoimenpiteet, joiden avulla muodostetaan lain tuntemia kiinteistöjä ja muita käyttöyksiköitä. (Hollo 1995 s.174–175.)

Katasterijärjestelmä (Cadastral System) on osa kiinteistöjärjestelmää. Se kuvaa todellista, vallitsevaa kiinteistöjaotusta ja olemassa olevia oikeuksia ja siihen rekisteröidään tietoja maasta, maahan kohdistuvista oikeuksista ja oikeuksia käyttävistä henkilöistä. Katasterijärjestelmään kuuluvat katasteri ja kiinteistökirja (ks. kuva 1/2). (Rummukainen, 2010, s.35).

Suomessa termiä katasterijärjestelmä ei juuri käytetä, vaan puhutaan kiinteistöjärjestelmästä, vaikka käytännössä tarkoitetaan vain katasterin ja kiinteistökirjan muodostamaa kokonaisuutta. Lisäksi Suomessa käytetään termiä kiinteistötietojärjestelmä, kun tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämien kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaa valtakunnallista tietopalvelukokonaisuutta.

Katasteri (Cadastre) on systemaattinen, julkinen ja ajantasainen rekisteri tietyn alueen kiinteistöistä ja niitä vastaavista rekisteriyksiköistä. Katasterissa yksilöidään maa- ja (vesi)alueet ja määritellään niiden ulottuvuus ja sijainti. Katasteri vastaa kysymyksiin missä ja kuinka paljon. Katasteriin liittyy yleensä sen osana katasterikartta, joka perustuu kiinteistöjen rajojen kartoitukseen ja ilmaisee katasteriin kirjattujen rekisteriyksiköiden alueellisen ulottuvuuden eli niiden rajat ja tilusten sijainnin. Suomessa katasterina toimii kiinteistörekisteri ja katasterikarttana kiinteistörekisterikartta. (Henssen 1995 s. 1-2; Hyvönen 1998 s. 1-4.)

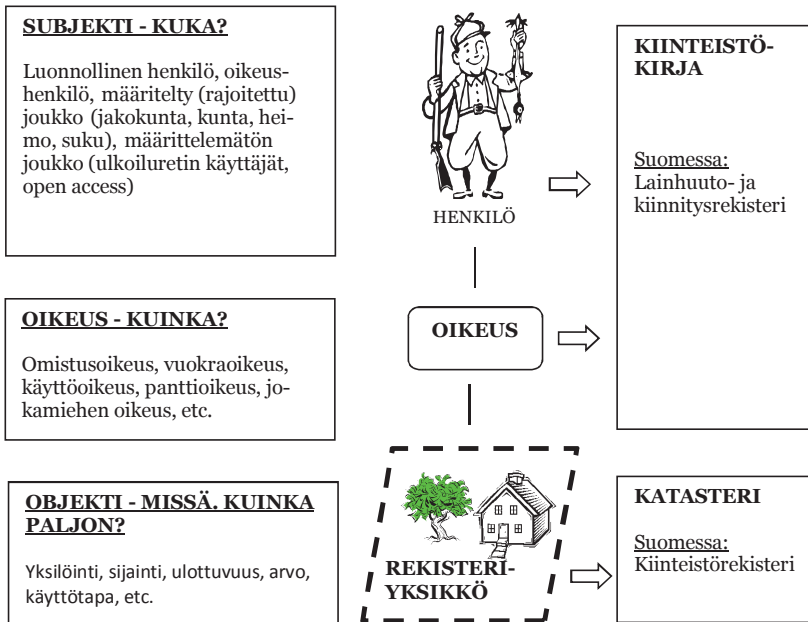
Kiinteistökirja (Land Register) on kirjaamisrekisteri, johon kirjataan kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia. Kiinteistöjaotuksen osalta kiinteistökirja nojautuu katasteriin. Kiinteistökirja vastaa kysymyksiin kuka ja kuinka. Suomessa kiinteistökirjaa vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. (Henssen 1995 s. 1-2; Hyvönen 1998 s. 1-4.)



Kuva 1/2. Katasteri ja kiinteistökirja kuvaavat vallitsevan kiinteistöjaoituksen ja olemassa olevat oikeudet (FIG 1995, s.14).

Katasteri ja kiinteistökirja yleensä täydentävät toisiaan ja muodostavat yhdessä yhtenäisen tietojärjestelmän. Katasterin avulla voidaan yhdistää toisiinsa oikeudet ja kiinteistö. Kiinteistökirja taas luo yhteyden oikeuksien ja henkilöiden välille (katso kuva 2/2).

Kiinteistökirja voi perustua omistusoikeuksien kirjaamiseen (title registration) tai saantojen kirjaamiseen (deed registration). Omistusoikeuksien kirjaamisessa rekisteröidään saantokirjojen perustella luovutettu omistusoikeus. Saantojen kirjaamisessa rekisteröidään saantokirjat (saannot), ilman että luovutusten pätevyyttä tutkittaisiin. Saannon kirjaus ei vielä tee omistusoikeuden luovutusta lopulliseksi, vaan omistusoikeuden nykyisen omistajan selvittämiseksi on aina tutkittava koko saantoketju alusta alkaen. (Larsson 1991 s. 17–18.)



Kuva 2/2. Henkilön suhde maahan kiinteistökirjassa ja katasterissa kuvattuna (Henssen 1995 s. 1-2).

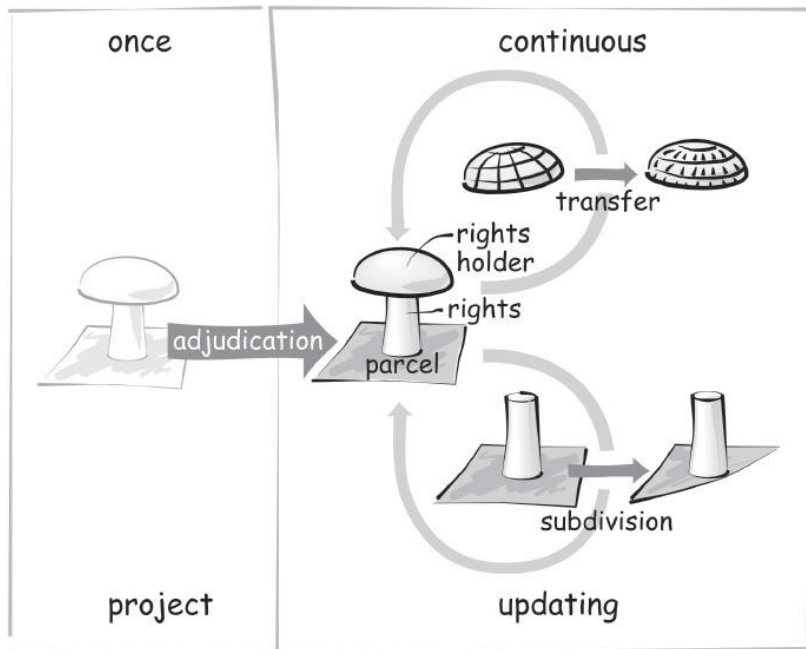
Rummukaisen (2010, s. 37) mukaan kiinteistöjärjestelmään kuuluvat katasterijärjestelmän lisäksi:

1. vallitseva kiinteistöjaotus ja olemassa olevat oikeuden, joita katasterijärjestelmä kuvaa;
2. toimenpiteet, joilla voidaan saada aikaan muutoksia kiinteistöjaotukseen ja vallitseviin oikeuksiin;
3. periaatteet ja menettelysäännöt, jotka säätelevät muutosten tekemistä kiinteistöjaotukseen ja vallitseviin oikeuksiin sekä näiden muutosten rekisteröintiin ja
4. oikeusvaikutukset, joita kiinteistöjaotusta ja vallitsevia oikeuksia koskeviin muutoksiin ja niiden rekisteröintiin liittyy.

Kiinteistötekniikan⁹ näkökulmasta kiinteistöjärjestelmällä tarkoitetaan tässä esityksessä sitä kokonaisuutta, joka muodostuu katasterista (Suomessa kiinteistörekisteri), siihen liittyvästä kartasta (Suomessa kiinteistörekisterikartta) ja kiinteistökirjasta (Suomessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri). Tämän lisäksi kiinteistöjärjestelmään luetaan kuuluvaksi tässä myös sen ylläpito eli ne oikeustoimet, kiinteistötoimitukset ja muut viranomaispäätökset, joilla kiinteistöjärjestelmään tehdään muutoksia.

⁹ Kiinteistötekniikka on lainsäädäntöön perustuvaa kiinteistöjaotuksen inventointia, suunnittelua, toteuttamista ja rekisteröintiä. Kiinteistötekniikassa on otettava huomioon yleistä tarkoituksenmukaisuutta edistävät tekijät, jotka ovat taloudellisia, liikenteellisiä, sosiaalisia ja maisemallisia. Kiinteistötekniikan merkitys maankäytön suunnittelussa on keskeinen. Se sisältää paitsi kiinteistöjaotuksen ajantasallapidon myös sen kehittämisen. (Wiiala 1969, s. 245–246.)

Zevenbergen (2004) on kuvannut kiinteistöjärjestelmän ylläpidon dynaamiseksi systeemiksi, jonka osia ovat (katso kuva 3/2): kiinteistönmuodostus (adjudication), (omistus)oikeusmuutosten jatkuva kirjaus (transfer) ja kiinteistöjaotuksen muutosten, kuten kiinteistöjen ositusten ja kiinteistöjärjestelyjen, päivitys (subdivision).



Kuva 3/2. Kiinteistöjärjestelmän dynaaminen ylläpitomalli (Zevenbergen 2004)

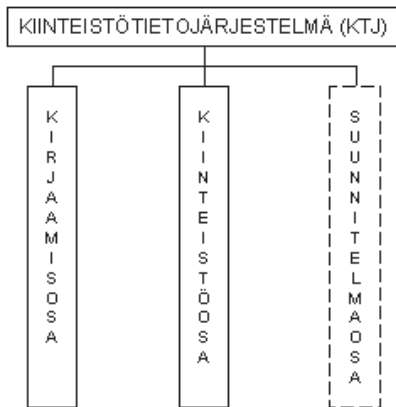
Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on valtakunnallinen kiinteistö-tietopalvelun julkinen perustietojärjestelmä – digitaalinen tietopankki. Vuoden 2003 alusta voimaantulleella kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetulla lailla (453/2002) luotiin koko maan kattava yhtenäinen valtakunnallinen kiinteistötietojärjestelmä. Nykyisin kiinteistötietojärjestelmän toimivia osajärjestelmiä ovat Maanmittauslaitoksen ja kuntien ylläpitämä kiinteistörekisteri eli kiinteistöosa ja Maanmittauslaitoksen ylläpitämä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri eli kirjaamisosa niihin kuuluvine ylläpito- ja tietopalvelujärjestelmineen. Kiinteistötietojärjestelmä on julkinen ja jokaisella on oikeus saada tietoja ja otteita kiinteistötietojärjestelmään kuuluvista tiedoista.

*Nykyisen kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelun kehittämisen voidaan katsoa käynnistyneen jo vuonna 1979 tehdyllä valtioneuvoston periaatepäätöksellä. Valtioneuvosto täsmensi vuosina 1984, 1987 ja 1990 periaatepäätöksillään kiinteistötietojärjestelmän muodostamista. Periaatepäätösten mukaan järjestelmään oli tarkoitus kuulua osajärjestelminä **kiinteistöosa** (kiinteistörekisteritiedot), **kirjaamisosa** (lainhuuto- ja kiinnitysre-*

kisteritiedot) ja **suunnitelmatietojärjestelmä**¹⁰ (asema- ja rakennuskaavatiedot, rakennuskieltotiedot sekä eräät muut maankäyttöä koskevat tiedot). Lisäksi järjestelmään oli tarkoitusta kuulua kuntakohtaisia kiinteistötietojärjestelmiä.

Suunnitelmatietojärjestelmän toteuttaminen on kuitenkin edelleen kesken. Ongelmana sen toteuttamisessa on siihen kirjattavien tietojen päivityksen organisointi. Viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvan tiedon tuottaminen, on paikkatietoinfrastruktuurista annetun lain (421/2009) mukaan myös velvollisuus huolehtia tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla. Suomessa on tällä hetkellä 320 kuntaa, jotka vastaavat alueidensa muun muassa asema- ja yleiskaavoituksesta ja joiden kaikkien osalta suunnitelmaosan tietojen päivitys olisi organisoitava.

Paikkatietoinfrastruktuurista annetulla lailla (421/2009) on KTJ:n tietojen yhteiskäyttöä muiden viranomaisten aineistojen kanssa tehostettu. Lain tarkoituksena on parantaa viranomaisten hallussa olevien paikkatietoaineistojen saatavuutta ja käyttöä luomalla yhtenäinen ja EU:n INSPIRE -direktiivin mukainen paikkatietoinfrastruktuuri ja saattamalla sen palvelut yleisesti käytettäviksi. Paikkatietoinfrastruktuurin toteuttamisessa ja kehittämisessä keskeinen ja kordinoiva rooli on Maanmittauslaitoksella.



Kuva 4/2. Kiinteistötietojärjestelmän osajärjestelmät **kiinteistöosa** (kiinteistörekisteritiedot), **kirjaamisosa** (lainhuuto- ja kiinnitysrekisteritiedot) ja **suunnitelmaosa** (asema- ja rakennuskaavatiedot, rakennuskieltotiedot sekä eräät muut maankäyttöä koskevat tiedot). Suunnitelmaosan toteuttaminen on kesken.

Viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvan tiedon tuottaminen, on myös velvollisuus huolehtia

¹⁰ Suunnitelmatietojärjestelmä -termiä on käytetty tarkoittamaan sähköistä tietopalvelukokonaisuutta, jonka avulla maankäyttöä koskevat lainvoimaiset päätökset, kuten asema- ja yleiskaavat, rakennuskiellot ja luonnonsuojelupäätökset voitaisiin tarjota käyttäjien nähtäville ja saataville yhdessä kiinteistötietojen ja muiden paikkatietojen kanssa.

tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla.

Kiinteistörekisterilaissa tarkoitettu tieto tai muussa laissa kiinteistörekisteriin merkittäväksi säädetty toimitus tai muu tieto katsotaan kiinteistörekisteriin merkityksi siitä lukien, kun kyseinen tieto on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään (KRL 1.2 §).

2.2 Kiinteistöjärjestelmien tarve

Ihmisen suhde maahan on muuttunut eri maissa eri tahtia ja kiinteistöjärjestelmän tehtävät ovat muuttuneet tämän kehityksen mukana. Aluksi maa on ollut hyväksikäytön kohde, sitten se muuttui vaihtokelpoiseksi hyödykkeeksi, pääomaksi ja lopulta näiden aikaisempien tehtävien ohella suunnittelun ja suojelun kohteeksi (katso taulukko 1/2). (Ting & Williamson 1999 s. 1.)

Taulukko 1/2. *Katasterin kehitys verotuskatasterista monikäyttökatasteriksi (Enemark 2004 mukaillen Ting & Williamson 1999).*

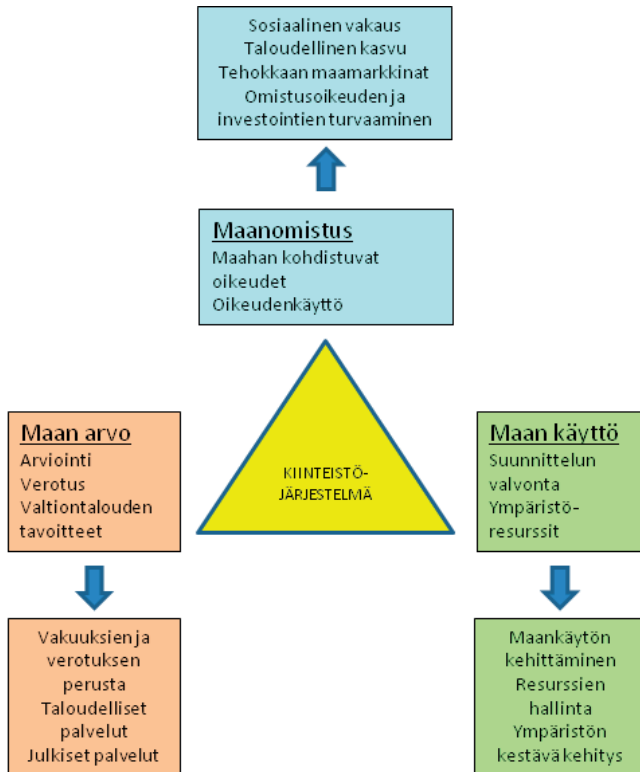
	Maatalouden kehitys -1800	Teollinen vallankumous 1800–1950	Sodan jälkeinen jälleenrakentaminen 1950–1980	Tietoyhteiskunta 1980–
Ihmisen suhde maahan	Maa = vaurauden lähde	Maa = hyödyke + vaurauden lähde	Maa = niukka resurssi + vaurauden lähde + hyödyke	Maa = yhteiskunnan niukka resurssi + vaurauden lähde + hyödyke
Katasterin kehitys	Vero-katasteri Kiinteistöarvioinnin ja verotuksen näkökulma	Omistus-oikeus-katasteri Maan vaihdannan näkökulma	Kiinteistö-hallinnon katasteri Suunnittelun ja kiinteistöhallinnon näkökulma	Monikäyttö-katasteri Kestävän kehityksen näkökulma

Pysyvän asutuksen synty ja maanviljely sitoivat ihmiset maahan. Maasta tuli ensisijainen vaurauden lähde. Kiinteistöjärjestelmää käytettiin verotuksen toimeenpanossa samalla kun siihen rekisteröitiin ja tehtiin julkisiksi maahan kohdistuvat omistusoikeudet. Teollistumisen myötä 1700-luvun lopulta alkaen maa muuttui vaihdantakelpoiseksi hyödykkeeksi ja pääoman lähteeksi, jolloin kiinteistöjärjestelmää tarvittiin myös maan vaihdannan työkaluna.

Toisen maailmansodan jälkeen jälleenrakentamisen ja väestönkasvun aikana maasta muodostui niukka resurssi, jota ei ollut riittävästi maailman kasvavan ja yhä enemmän liikkuvan väestön tarpeisiin. Kehityksen myötä kiinteistöjen jalostaminen uusiin käyttötarkoituksiin ja kiinnostus kaupunki- ja aluesuunnitteluun kasvoi,

jolloin suunnittelun tarpeisiin tarvittiin kiinteistöjärjestelmään rekisteröityjä tietoja kiinteistöistä.

Maan niukkuutta on 1980-luvulta lähtien tarkasteltu useista uusista näkökulmista. Huomio on kohdistunut laajempiin ympäristön tilaa ja kestävää kehitystä koskeviin kysymyksiin sekä sosiaaliseen oikeudenmukaisuuteen, kuten alkuperäiskansojen oikeuksiin. Tämän myötä katasteri- ja kiinteistöjärjestelmän käyttö on laajentunut uusille käyttöaloille, jolloin voidaan puhua monikäyttökatasterista (katso kuva 5/2). (Rummukainen 2010, s. 19.)



Kuva 5/2 Monikäyttöisen kiinteistöjärjestelmän toimintamalli (mukailen Enemark 2004)

Kiinteistöjärjestelmät ovat muotoutuneet erilaisiksi eripuolilla maapalloa erityisesti tarkasteltaessa niitä kiinteistökirjaan rekisteröitävien tietojen osalta. Lähtökohtaisesti tällöin voidaan erottaa toisistaan kaksi eri järjestelmää: omistusoikeuksien rekisteröintiin (title registration) ja saantojen rekisteröintiin (deed registration) perustuvat järjestelmät. Se kumpi näistä järjestelmistä on otettu tiettyssä valtiossa käyttöön, johtuu valtion kulttuurihistoriasta ja oikeusjärjestyksen kehityksestä.

Perusero näiden kahden järjestelmän välillä on se, että omistusoikeuksien kirjaamisessa rekisteröidään saantokirjojen perustella luovutettu oikeus. Saantojen kirjaamisessa rekisteröidään vain saatonkirja (saanto), ilman että luovutuksen pätevyyttä tutkittaisiin. Saannon kirjaus ei siten vielä tee omistusoikeuden luovutusta lopulli-

seksi, vaan omistusoikeuden nykyisen omistajan selvittämiseksi on aina tutkittava koko saantoketju alusta alkaen (ks. taulukko 2/2).

Taulukko 2/2. Saanto- ja omistusoikeusrekisterijärjestelmät (mukaillen Enemark 2004).

Järjestelmä	Saantorekisteri (Deeds system)	Omistusoikeusrekisteri (Titles system)
Sisältö	Osoittaa henkilön saannot (Who owns what)	Osoittaa kiinteistön omistajat (What is owned by whom)
Rekisterin luonne	Omistajarekisteri	Kiinteistöjen omistusoikeusrekisteri
Oikeusvaikutukset	Rekisteröi saannon Omistusoikeuden siirtymistä ei tutkita (ei julkista luotettavuutta)	Rekisteröi omistusoikeuden Omistusoikeuden siirtyminen tutkitaan (julkisen luotettavuus)
Ylläpitäjät	Notaarit Tuomarit Rekisterinpitäjät	Tuomarit Maanmittarit Rekisterinpitäjät
Katasterin merkitys	Verokatasteri	Yksilöi omistusoikeuden kohteen
Rajat	Määrittävät saantokirjassa saannon laajuuden	Kiinteistötoimituksessa määritetyt rajat (general boundaries, UK)

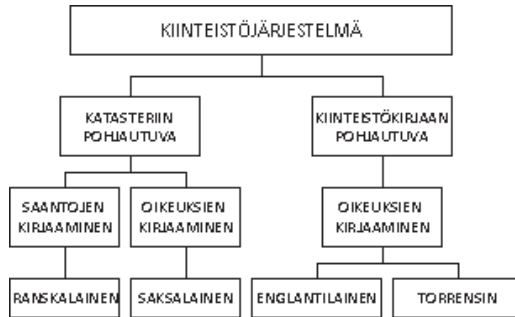
Saantorekisteri on rekisteri omistajista, joka osoittaa henkilön saannot (who owns what) ja omistusoikeusrekisteri on rekisteri kiinteistön omistajista (what is owned by whom).

2.3 Kiinteistöjärjestelmien päätyypit

Koko valtakunnan kattavia ja luotettavia kiinteistöjärjestelmiä ei ole koko maailmassa kovin monia. Kiinteistöjärjestelmän merkitys yhteiskunnan taloudellisen toiminnan perustana on huomattu useassa yhteydessä. Toimiva kiinteistöjärjestelmä on edellytyksenä toimivalle vakuusjärjestelmälle. Tämä puolestaan mahdollistaa toimivat rahoitusmarkkinat. Puutteellinen kiinteistöjärjestelmä on ollut eräs kehityksen hidastava tekijä. Esimerkiksi investointihaluttomuus kansallisten ja kansainvälisten rahoittajien kohdalla johtuu ainakin osaksi kiinteän omaisuuden omistukseen liittyvistä epävarmuustekijöistä sellaisissa maissa, joista puuttuu omistusoikeuden turvaava kiinteistöjärjestelmä.

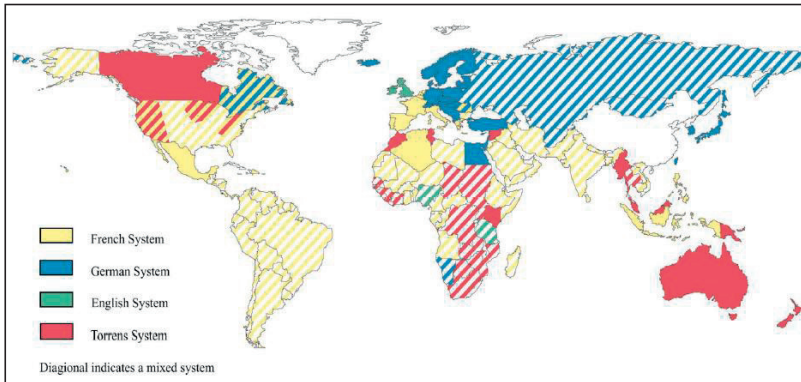
Kiinteistöjärjestelmien niin sanottuja länsimaisia päätyyppejä ovat (katso kuva 6/2 ja 7/2): ranskalainen, saksalainen, englantilainen ja Torrensin järjestelmä. Näiden järjestelmien ulkopuolelle jäävät esimerkiksi alkuperäiskansojen oikeudet muun muassa Australiassa ja heimojen oikeudet Afrikassa (Enemark 2004 s. 371–373);

Rummukainen (2010, s. 51) on luokitellut kiinteistöjärjestelmien päätyypit oikeuksien kirjaamistavan perusteella kuvan 6/2 mukaisesti.



Kuva 6/2 Kiinteistöjärjestelmien jaottelu ja järjestelmien länsimaiset päätyypit (muokattu Rummukainen 2010, s. 51 pohjalta)

Ranskalainen ja saksalainen järjestelmä perustuvat alun perin verotusta varten laaditun katasterin ja katasterikartan käyttöön osana järjestelmää. Katasterin mallina näissä järjestelmissä on ollut Napoleonin v. 1808 perustama Ranskan katasteri. Englantilainen ja Torrens-järjestelmä pohjautuvat taas kiinteistökirjaan ja niihin ei kuulunut yhtenäistä kiinteistöjen sijaintia osoittavaa yhtenäistä karttaa. (Henssen 1995 s. 1-2; Hyvönen 1998 s. 2-4; Larsson 1991 s. 17–18.)



Kuva 7/2. Kiinteistöjärjestelmien länsimaiset päätyypit (Enemark 2005).

Hyvä kuvaus eri maiden kiinteistöjärjestelmien sisällöstä on Internet osoitteessa: <http://www.cadastraltemplate.org>.

2.3.1 Ranskalainen järjestelmä

Ranskalaisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistökirja on saantorekisteri. Kiinteistökirjan ja katasterin yhteys on löyhä johtuen katasterissa olevista puutteista. Ranskalainen järjestelmä juontaa juurensa

Napoleonin v 1808 perustamaan koko Ranskan kattaneeseen katasteriin ja se on erilaisina muunnoksina Ranskan ohella käytössä muun muassa Alankomaissa, Belgiassa, Espanjassa, Italiassa ja osassa Pohjois- ja Länsi-Afrikkaa sekä Aasiaa ja Etelä-Amerikkaa.

Napoleonin perustamassa ranskalaisessa katasterissa oli noin 100 miljoonaa palstaa. Järjestelmässä oli esitetty jokaisen palstan numero, pinta-ala, maankäyttömuoto ja arvo. Katasteri laadittiin kunnittain, ja se perustui kolmioverkkoon ja mittapöytämittauksiin. Katasterikartat laadittiin mittakaavoihin 1:2500 ja 1:1250.



Kuva 8/2. Ote ranskalaisen Sain-Junien kunnan katasterikartasta vuodelta 1808 (<http://www.archives-hautevienne.com>).

2.3.2 Saksalainen järjestelmä

Saksalainen järjestelmä perustuu oikeuksien kirjaamiseen ja siinä kiinteistökirja ja katasteri muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jossa kiinteistökirjan kiinteistöjaotus perustuu katasteritietoihin. Kiinteistökirjaa pitävät oikeusviranomaiset ja katasteria maanmittausviranomaiset.

Saksalaisessa kiinteistökirjassa (Grundbuch) kiinteistöstä esitettävät tiedot on ryhmitelty kolmeen eri osioon. Ensimmäisessä osassa kerrotaan kiinteistön aikaisemmat ja nykyiset omistajat saan-

totietoineen. Toiseen osaan on kirjattu kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja erityiset oikeudet ja kolmanteen osioon merkitään kiinteistöön kohdistuvat rahamääräiset kiinnitykset.



Kuva 9/2. Ote saksalaisesta katasterikartasta.

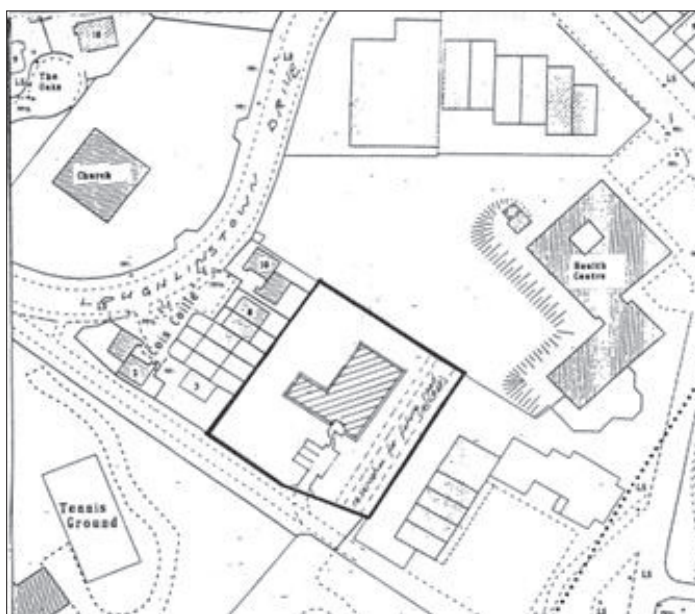
Saksalainen järjestelmä on Saksan lisäksi erilaisina muunnoksina käytössä muun muassa Egyptissä, Itävallassa, Turkissa, Sveitsissä ja Pohjoismaissa.

2.3.3 Englantilainen järjestelmä

Englannissa ei ole olemassa varsinaista katasteria. Kiinteistörekisteri (Land Registry) on kehitetty omistusoikeuksien turvaamiseksi ja rekisteri sisältää sekä kiinteistöjen että niihin kohdistuvien oikeuksien rekisterin. Rekisteriyksikön ulottuvuus ilmenee hallintatodistuksen (Title Certificate) liitteenä olevasta tonttikartasta ja karttalaitoksen ylläpitämästä yleisestä maastokartasta (Ordnance Survey Map), josta voidaan paikantaa eri rekisteriyksiköiden rajat (general boundaries). Tällaisia rajoja ovat muun muassa kivi- ja pensasaidat, tiet, valtaojat ja purot (katso kuvat 10/2 ja 11/2).



Kuva 10/2. Kiinteistöjaotus Englannissa osoitetaan maastossa ”general boundary”-järjestelmällä, jossa aidat, muurit yms. rakennetut kohteet tai purot yms. luonnolliset rajat määräävät kiinteistöjen ulottuvuuden.



Kuva 11/2. Englantilaiseen kiinteistökirjaan liittyvä tonttikartta, jossa on esitetty ainoastaan rekisteröidyn kiinteistön ulottuvuus.

Oleellinen ero englantilaisen ja Manner-Euroopan katasteripohjaisten kiinteistöjärjestelmien välillä on se, että englantilaisessa järjestelmässä eivät kaikki kiinteistöt ole systemaattisesti rekisterissä. Vuoden 1925 jälkeen rekisteri on otettu käyttöön vähitellen. Kiinteistö on rekisteröitävä kiinteistörekisteriin ensimmäisen kerran vasta

kun se myydään tai vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Ensimmäistä rekisteröintiä edeltää omistusoikeuden tarkistus, jossa selvitetään omistuksen laillisuus. Englantilainen järjestelmä on käytössä Ison Britannian ohella muun muassa Irlannissa ja Nigeriassa.

2.3.4 Torrensin järjestelmä

Torrensin järjestelmän loi sir Robert Torrens vuonna 1858 turvaamaan omistusoikeuksia Australiassa. Alun perin valtion on katsottu omistaneen Australiassa kaikki maa-alueet. Valtion luovutettua kiinteistön uudisasukkaalle yksityisomistukseen luovutuksesta annettiin omistustodistus (Certificate of Title), josta näkyi omistusoikeuden luovutustiedot sekä luovutettuun alueeseen kohdistuvat rasitteet ja kiinnitykset (katso kuva 11/2).



Kuva 12/2. Torrensin järjestelmään kuuluva omistustodistus (Certificate of Title).

Omistustodistukseen liittyi Torrensin järjestelmässä rajojen mittaukseen perustuva kartta, joka osoitti luovutetun kiinteistön alueellisen ulottuvuuden. Kiinteistön ensimmäisessä kirjaamisessa alkuperäinen

omistustodistus arkistoitii kiinteistökirjaa pitävään virastoon (Office of Titles) ja sen kaksoiskappale annettiin kiinteistön omistajalle. Myöhemmistä kiinteistöön kohdistuvista luovutuksista ja muutoksista rasitteissa tai kiinnityksissä tehdään aina yhtäpitävät merkinnät sekä rekisteriviranomaisen että kiinteistön omistajan omistustodistuskappaleisiin. Alun perin Torrensin järjestelmään ei kuulunut katasterikarttaa, mutta tarve tietää kiinteistöjen alueellinen sijainti on luonut tarpeen täydentää sitä 1900-luvun loppupuolelta alkaen numeerisella katasterikartalla.

Australiassa Torrensin järjestelmään tehdyillä rekisterimerkinnöillä on julkinen luotettavuus. Valtio korvaa vahingot, jotka aiheutuvat rekisterissä olevasta väärästä merkinnästä. Torrensin järjestelmä on käytössä Australian ohella noin 60 maassa eri puolilla maailmaa muun muassa Uudessa Seelannissa, Marokossa, Tunisiasa, Syyriassa sekä osassa Kanadaa ja Yhdysvaltoja.

2.3.5 Omistusoikeuden vakuuttaminen Yhdysvalloissa

Toimivan kiinteistöjärjestelmän tarkoituksena on varmistaa maanomistusoikeus rekisteröimällä kiinteistöjen omistajat tai saannot. Omistusoikeuden vakuuttaminen puuttuvan kiinteistöjärjestelmän korvikkeena on Yhdysvaltalainen keksintö. Sen ideana on tarjota asiakkaille vakuutus, joka turvaa jälkikäteen heidän taloudellisen menetyksensä silloin, kun he joutuvat luovuttamaan hankkimansa kiinteistön sen ”oikealle omistajalle”. Näin voi käydä, kun kiinteistön luovutus mitätöityy esimerkiksi sen takia, että myyjällä ei ole ollut kohteeseen omistusoikeutta. (Virtanen 2004 s. 49.)

Kirjallisuutta:

Enemark, S. (2004). Land Management in Support of the Global Agenda. www.fig.net/enemark_havana_paper.pdf

FIG (1995). Cadastre 2014. <http://www.fig.net/cadastre2014/>

Henssen, J. (1995) Basic principles of the main cadastral systems in the world, Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the one day seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International federation of Surveyors (FIG), Delft, The Netherlands, May 1995, pp.5-12.

Hollo, E. J. (1995). Kiinteistöjärjestelmä. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 174-175. ISBN 951-855-137-5.

Hyvönen, V.O. (1982). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo. 48+ 767 s. ISBN 951-95355-2-7.

Hyvönen, V.O. (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo. 34 + 569 s. ISBN 951-95355-9-4.

Hyvönen, V.O. (2001). Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Espoo. 38+712 s. ISBN 951-98394-1-0.

Larsson, G. (1991). Land registration and cadastral systems. ISBN 0-582-08952-2

Maanmittaus Suomessa 1633–1983. Helsinki 1983. 762 s. ISBN 951-46-662-3.

Pettersson R. (1983). Laga skifte i Hallands län 1827–1876: Förändring mellan regeltvång och handlingsfrihet. Stockholm. 386 s. ISBN 91-22-00611-7

Pietilä, J. (1971). Kiinteistönmuodostamisoikeus. Vammala. 322 s.

Rummukainen, A. (2010). Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistörekisterijärjestelmän näkökulmasta. ISBN 978-952-92-7471-0.

Ting, L. & Wiliamson, I (1999). Cadastral Trends – a Synthesis. The Australian Surveyor Vol. 44 No. 1.

Virtanen, P.V. (2004). Yleinen maapolitiikka. Minun, Sinun ja meidän maa. Kiinteistö- ja talousoikeuden julkaisuja B 108. Espoo. 123 s. ISBN 951-22-7301-2.

Zevenbergen, J. (2004). A Systems Approach to Land Registration and Cadastre. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research VOL 1, 2004.

3. Suomalainen kiinteistöjärjestelmä

3.1 Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän syntyhistoriaa

3.1.1 Kylä- ja tilajärjestelmä

Haataja (1947, ss.771–780) on määritellyt suomalaisen maanomistusoikeuden rakentuvan yksinäistalojärjestelmän ja tilakohtaisen rekisterinpidon pohjalle kun taas erityisesti Keski-Euroopan maiden järjestelmät perustuvat kyläjärjestelmään ja rekisterinpito palstajärjestelmään, jossa jokainen erillinen tiluspalsta muodostaa oman erillisen kiinteistörekisteriyksikkönsä.

Keskieurooppalaisessa kyläjärjestelmässä tilat ovat tiheissä kaupunkimaisissa kylissä, joissa kullakin tilalla on oma tontti-alueensa, ja viljelykset ovat kyläkeskuksen ympärillä, jonne niitä kylästä viljellään.



Kuva 1/3. Ote eteläsavolaisen Puumalan pitäjän Sorjolan kylän maakirjakartasta. kartalla näkyy talojen (B–F) rintapeltojen lohkojako vuonna 1646 (Suomen kansallisarkisto säilytysnumero ci: 250).

Yksinäistalojärjestelmä merkitsee sitä, että tilat ovat alkujaan olleet toisistaan erillään, tilan talouskeskus mahdollisuuksien mukaan tilusten keskellä ja tilukset mahdollisimman hyvin talouskeskuksen

ympärille ryhmittyneinä. Asutuskylät muodostuivat Suomessa yleensä yksinäistalojen jakamisen kautta ja osaksi siten, että asukkaat raivasivat uusia viljelysmaita ja perustivat uusia asumuksia aikaisempien yksinäistalojen välittömään läheisyyteen.



Kuva 2/3. Puumalan pitäjän Sorjolan kylän peltovainio vuonna 2013. (Maanmittauslaitos peruskartat n:o 3143 06 ja 09). © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13.

Kirjallisissa lähteissä asutuskylistä on tietoja 1200-luvulta alkaen, joskin kyläasutus voi olla huomattavasti vanhempaakin. Keskiajalle tultaessa kyläasutus oli jo yleistä Suomen lounaisosissa. Tämä keskiaikainen asutus muodosti perustan suomalaiselle kylä- ja talojärjestelmälle.

3.1.2 Maakirja

Kiinteistöjen rekisteröintitarve liittyi Suomessa kiinteästi verotusjärjestelmän muodostumiseen. Varhaisin verotus oli henkilöverotusta. Verovelvolliseksi katsottiin talonpoika, vaikka veron perusteena olikin maaomaisuus ja se tuotto, jonka hän siitä sai.

Kuningas Kustaa Vaasa puuttui voimakkaasti myös Ruotsi-Suomen verotusjärjestelmään. Hän tahtoi saada sen selvemmäksi ja veronkannon varmatoimiseksi. Säädyt päättivätkin Vadstenan herainpäivillä vuonna 1524 perustaa Kustaa Vaasan aloitteesta yleisen maakirjan. Se oli yhtenäinen luettelo verovelvollisista talonpojista ja heidän veroistaan. Maakirjaan merkittiin omistajan nimen mukaan (henkilöfolio) kaikki verovelvolliset talot alueittain luontoineen, veroineen ja muine julkisen verotuksen tarpeita palvelevine tietoineen.

la vain se osuus, jonka tila muodosti maakirjatalosta, ilman että useinkaan kävi ilmi, oliko tämä osuus jo erotettu itsenäiseksi tilaksi tai mitä erotettua tilaa lainhuuto tai kiinnitys koski.

Maakirjakartat

Vaikka peltojen ja niittyjen alat arvioitiin tai mitattiin maakirjoihin, niistä ei ollut kuitenkaan tapana laatia erillistä karttaa. Yksittäistapa-uksissa saatettiin kuitenkin jo 1500-luvulla esittää rajatuomioiden tueksi erillisiä pelto- ja niittynautintoja osoittavia karttoja.

Suurimittakaavaisia valtakunnan ja maakuntien karttoja alettiin Ruotsi-Suomessa laatia vasta 1610-luvulta eteenpäin Andreas Bureuksen johdolla. Bureus sai vuonna 1628 tehtäväkseen organisoida valtakunnan kartoittamisen, ja näin sai maanmittaustoiminta alkunsa. Suomessa maanmittaustoiminta alkoi vuonna 1633, jolloin Turun läänin määrättiin maanmittariksi Olof Gangius.

1600-luvun karttojen nimitys on vaihteleva. Ruotsiksi niitä kutsutaan nimellä "geometriskä jordeböcker", josta on suomen kieleen käännetty nimitys geometriset maakirjat. Kun kartta-aineisto sisältää normaalin fyysisen ympäristön kuvauksen lisäksi myös taloudellisia ja verotuksellisia tietoja, käytetään niistä yleisnimitystä "maakirjakartat".

Ajallisesti maakirjakartat voidaan jakaa kahteen osaan niiden laatimisaikankohdan perusteella. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat 1630-, 1640- ja 1650-luvulla syntyneet varsinaiset maakirjakartat. Tyypillisesti maakirjakartat kuvaavat talojen ja kylien tiluksia, peltoja ja niittyjä, ja selitysosassa (Notarum Explicatio) annetaan varsinaiset verotustiedot.

1600-luvun maakirjakartta-aineisto käsittää n. 1500 erillistä karttaa, mikä maanmittareiden vähälukuisuuteen verrattuna - 15 maanmittaria - on hyvä saavutus. Maanmittareilla oli yksityiskohtaiset ohjeet karttojen ulkoasusta, koosta ja sisällöstä. Maakirjakartat laadittiin niin sanotulle regaalilehdelle (46x58 cm), jotka sidottiin maakunnallisiksi niteiksi. Mittayksiköksi vaikiintui vuonna 1688 ns. Scala Stockholmensis, 1:4000.

Karttojen selitysosassa (Notarum Explicatio) määriteltiin talojen veroluvut, kylvömäärät erilaatuisilla mailla ja niittyjen tuotto. Lisäksi siinä arvioitiin talojen ja kylien metsät, laidunmaat ja kalavedet. (<http://palvelut.virtuaaliyliopisto.fi/maakirjakartat/historia/historia.html>)

Karttojen toisen ryhmän muodostavat 1680- alkaneet verollepanomittaukset, ja aiheellista olisikin puhua tästä eteenpäin verollepanokartoista. Verollepanokartoissa, joita voi myös pitää taloudellisinä karttoina, kiinnitettiin huomiota maantieteellisiin, verotuksellisiin ja taloudellisiin seikkoihin. 1600-luvun loppupuolen kartat eroavat aikaisemmista maakirjakartoista mm. siinä, että nyt kartoitettiin kylän eli jakokunnan pellot ja niityt sekä niiden rajat, ja niin muodoiin jossain määrin myös kylän metsät (katso kuva 4/3).

Kun verollepanokartoissa 1680-luvulta eteenpäin käsiteltiin suurempia aloja kuin vain kyläkeskusta peltoineen ja niittyineen, oli mittakaavaa pienennettävä yleisesti 1:8000 tai jopa

1:15000. Karttojen kokokin kasvoi. Kun kyläyhteisö tai jakokunta haluttiin kuvata kuitenkin yhdelle kartalle, saatettiin liimata ja leikata useita regaalilehtiä yhteen, niin että suurimmat kartat ovat jopa 3-4 metriä suuntaansa.

Verollepanokartoissa on perinteisen *Notarum Explication* lisäksi yhtenä osana myös kyläselitys, jossa maanmittari lyhyesti luonnehtii kylän ja talojen toimeentuloedellytyksiä, mahdollisesti myös uusien talojen ja torppien perustamisajankohtia. Verollepanokarttoja on suunnilleen saman verran kuin maakirjakarttoja, n. 1500 kappaletta.

(<http://palvelut.virtuaaliyliopisto.fi/maakirjakartat/historia/historia.html>)



Kuva 4/3. Ote Maskun Kunnan Kurittulan kylän maakirjakartasta vuodelta 1693. Kartassa näkyy kahdeksantaloisen Kurittulan kylän sarkakajakoiset kotitilukset (http://www.vanhakartta.fi/historialliset_kartat/maakirjakartat).

Maakirjoihin liittyvät maakirjakartat eivät meillä kuitenkaan muodostaneet sellaista verotusta varten laadittua, yhtenäistä ja ajan tasalla pidettyä katasterikartastoa, joka Keski-Euroopassa muodostaa tiloja koskevan yhtenäisen kartaston ja on rekisterijärjestelmän pohjana. Suomessa tilojen kiinteistörekisterikartasto perustuu 1700-luvun puolivälistä alkaen laadittuihin isojakokarttoihin sekä isojaon jälkeen toimitetuissa kiinteistötoimituksissa, erityisesti uusjaoissa, halkomisissa, lohkomisissa, tilusvaihdossa, rajankäynneissä sekä lunastus- ja tietöimituksissa laadittuihin karttoihin.

3.1.3 Maakirjarekisteri ja maarekisteri

Maakirjan puutteet aiheuttivat maanmittausviranomaisille tarpeen perustaa uusi rekisteri, josta näkyivät myös tilojen osittamiset sekä tilojen pinta-alat maankäyttölajeittain. Uusi maakirjarekisteri perustettiinkin päämaanmittauskonttorin ohjesäännöllä vuonna 1812. Myöhemmin, vuonna 1848 tähän lääneittäin jatkuvasti ajan tasalla pidettävään maakirjarekisteriin alettiin merkitä myös maanmittaus-toimitusten asiakirjojen ja karttojen säilytysnumerot. Maakirjarekisteristä pyrittiin luomaan täydellinen tilaluettelo maakirjan rinnalle, mutta varojen puutteessa ja isojakojen viipyessä sitä ei saatu koskaan valmiiksi.

Maakirjarekisteristä kehitettiin maarekisteri vuoden 1895 osittamisasetuksella (30 §) ja maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä annetulla johtosäännöllä. Maarekisterin pitäminen määrättiin alusta alkaen läänin maanmittauskonttorin tehtäväksi kunnittain ja kylittäin reaali-foliona. Vuosien 1916 ja 1951 kiinteistölain-säädännön kokonaisuudistuksissa maarekisteriä koskevat muutokset olivat vähäisiä. Maarekisterin kumoaminen eteni vähitellen 1980-luvulta alkaen sitä mukaa kun uusi kiinteistörekisteri saatiin voimaan.

Maarekisterin tietokanta sisälsi seuraavat tietoryhmät (Hyvönen 1982, s. 125–127; JA 146 §):

- 1) *Toimituksen maarekisteriin merkitsemispäivän, joka samalla ilmaisi kiinteistön syntymishetken.*
- 2) *Entisen ja voimassa olevan rekisterinumeron, joiden avulla tilan syntyhistoriaa voitiin seurata kokonaiseen talonumeroon ja maakirjaan saakka.*
- 3) *Tilan luonnon, joka maarekisterin pidon loppuvaiheessa voi olla joko perintöluontoinen tai kruununluontoinen (katso Hyvönen 1982, s. 76–88).*
- 4) *Tilan jakomerkin ja mahdollisen nimen sekä halkomis- tai lohkomisasiakirjojen mukaisen tilan omistajan nimen.*
- 5) *Tilan osaluvun, joka ilmaisi tilan suhteen kokonaiseen talonumeroon. Osaluku ilmaisi pääsäännön mukaan tilan osuuden suuruuden yhteisistä alueista ja etuuksista asianomaisen talon puitteissa.*
- 6) *Tilan manttaalin (veroluvun), Osuudet kylän yhteisiin alueisiin määräytyivät pääsääntöisesti manttaalien osoittamissa suhteissa.*
- 7) *Tilan maatilusten alan hehtaareissa.*
- 8) *Tilan vesialueen alan hehtaareissa.*
- 9) *Karttojen ja asiakirjojen säilytysnumeron sekä niiden rekisterikarttojen numerot, joiden alueella tilan tiluksia sijaitsee.*
- 10) *Maanmittaustoimituksissa perustetut rasitteet sekä muut käyttöoikeudet.*
- 11) *Muistutussarakkeeseen lyhyitä tietoja esimerkiksi osuuksista yhteisiin tiluksiin, tilan luonnon muutoksista, tilaa koskevista toimituksista ja maankäytön rajoituksista, kaavojen vahvistamisesta ja rakennuskielloista.*

Maarekisterikartta

Maarekisteriin liittyi rekisterikartta, jota alettiin pitää erällä taa-la-asutusalueilla jo vuoden 1916 AJ:n aikana, mutta vasta 1980-luvulla se saatiin valmiiksi koko maasta. Maarekisterikartta oli indeksikartta, joka osoitti mahdollisuuksien mukaan ajan tasalla ole-

van kiinteistöjaotuksen yleensä mittakaavassa 1:10 000. Rekisterikarttaa pidettiin kunnittain, ja se osoitti tilojen ja muiden maarekisteriyksiköiden sijainnin sekä vesistöt, yhteiset alueet, tiet ja muut kartan yleiselle havainnollisuudelle ja rekisterilaitoksen selvyydelle tärkeät seikat.

3.1.4 Kehitys kaupungeissa

Kiinteistöjärjestelmän syntymisen ja kehityksen lähtökohtana kaupungeissa eivät ole olleet maanomistusolot ja verotusjärjestelmän luominen samalla tavoin kuin maaseudulla, vaan määräävinä tekijöinä ovat olleet kaupunkimaisen rakentamisen tarpeet. Kun maaseudulla kiinteistöjärjestelmän lähtökohtana on ollut talo- ja kyläjärjestelmä ja sen kehittymisen perusteena maan jakaminen isojaossa taloille, ei kaupunkien alueella ole vallinnut tällaista järjestelmää.

Vanhat kaupungit eli ne, jotka olivat olemassa Suomen itsenäistyessä vuonna 1917, ovat pääsääntöisesti syntyneet hallitsijan perustamina. Samalla kun kaupunki perustettiin, kuningas ja kruunu luovuttivat sille lahjoitusmaana tietyn maa-alueen. Asemakaava-alueella kaupunki luovutti tontit joko omistusoikeudella tai pysyvällä hallintaoikeudella kaupunkilaisille rakentamista varten. Kaikki Suomen vanhat kaupungit ovat aikanaan saaneet oman lahjoitusmaansa. Kaupungin omistuksessa voi kuitenkin olla myös niin sanottua odalla- maata eli maata, joka on vanhoina aikoina tavalla tai toisella siirtynyt kaupungin yksityiseen omistukseen. Lisäksi kaupungit ovat myöhemmin hankkineet omistukseensa maa-alueita yksityisoikeudellisten saantojen perusteella. (HE 227/1994 s. 6).

Kaupungeilla oli jo keskiajalla ympäröivästä maaseudusta poikkeava itsehallinto. Se perustui vanhoihin tapoihin, privilegioihin ja 1350 -luvulla vahvistuneeseen Maunu Eerikinpojan kaupunkilakiin (MELK). Jo MELK:n rakennuskaareen sisältyi kiinteistönmuodostusta koskevia säännöksiä, kuten määräykset tontin jakamisesta kahdeksi rakennuspaikaksi ja tontin osan lunastuksesta. Kaupunginkirjuriin tehtävänä oli pitää kaupunginkirjaa, joka sisälsi tietoja muun muassa tonttien koosta ja sijainnista sekä tonteille ja muulle omaisuudelle pannuista veroista. Kaupunginkirjaan tarvittavat tiedot lie- nee yleensä saatu alkeellisista tontinmittauksista, joita suoritettiin ilman kiinteitä toimitusmuotoja. (Sarsa 1983 s. 600).

Vuoden 1734 rakennuskaaren ja vuoden 1856 rakennusasetuk- sen perusteella annetut kaupunkien rakennusjärjestykset sisälsivät määräyksiä siitä, että asemakaavojen tuli osoittaa asemakaava- alueen jakaminen rakennuskortteleihin ja että rakentamisen oli ta- pahduttava tämän asemakaavan mukaan. Samalla kiinteistönmuo- dostukseen nähden omaksuttiin asemakaavan välitön kiinteistön- muodostamisvaikutus. Asemakaavan mukaiset tontit katsottiin ase- makaavan vahvistamisen jälkeen heti rakentamiskelpoisiksi kiinteis- töiksi, jotka voitiin lainhuudattaa ja kiinnittää ilman erillistä kiinteis- tötoimitusta. Tontin mittaaminen suoritettiin vain sen rajojen mer- kitsemiseksi maastoon. Myös tonttien merkitseminen niitä koske- vaan rekisteriin, tonttikirjaan palveli alun perin kaupungin rakenta- misen ohjaamista. Tonttikirjan pitäminen perustuikin vuoteen 1932

saakka kaupunkien rakennusjärjestyksissä olleisiin määräyksiin. (HE 227/1994 s. 7).

Vuonna 1931 annetulla asemakaavalailla (AKL, 145/1931) erotettiin asemakaavan ja tonttijaon laatiminen toisistaan. Asemakaavan vahvistamiseen ei enää liitetty välitöntä kiinteistönmuodostamisvaikutusta, vaan vahvistetun asemakaavan alueella jäi voimaan entinen kiinteistöjaotus. Lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi kiinteistöyksiköksi kaavan mukainen tontti (kaavatontti) muodostui vasta sitten, kun se oli tontinmittauksessa mitattu ja merkitty tonttikirjaan (muodostettu rekisteritontiksi).

Vuonna 1932 voimaan tullut kaupungin jakolaki (KJL, 232/1931) järjesti kaupunkien ja kauppaloitten kiinteistönmuodostuksen ja kiinteistörekisterin pidon yleisessä lainsäädännössä. Tontinmittaus ja tonttikirjan pito tulivat lakisääteisiksi. Kaupungin tonttikirjan pitäjän asemakaava-alueilla ylläpitämä uusi tonttikirja käsitti neljä luetteloa: tonttirekisterin, yleisten alueiden rekisterin, tontinmuodostusluettelon ja yleisten alueiden muodostusluettelon. Lisäksi pidettiin tonttikirjakarttaa, joka osoitti tonttikirja-alueen kiinteistöjaotuksen.

Merkittävä muutos kaupunkien kiinteistörekisterinpittoon tuli vuonna 1985, jolloin kiinteistörekisterilaki (392/1985) ja kiinteistörekisteriasetus (481/1985) yhtenäistivät kiinteistörekisterinpidon kaupungeissa ja kunnissa. Uusi kiinteistörekisteri tuli kattamaan sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämän maarekisterin että kaupunkien ylläpitämät tonttikirjat.

Vuonna 2005 otettiin käyttöön yhtenäinen, koko maan kattava uusi kiinteistötietojärjestelmä (KTJ). Maanmittauslaitoksen ja kuntien ylläpitämät kiinteistörekisterit ovat osa kiinteistötietojärjestelmää (katso kohta 4.1 Kiinteistötietojärjestelmä).

3.1.5 Kiinteistörekisterin aika

Vuonna 1985 säädetyin kiinteistörekisterilain mukainen uusi kiinteistörekisteri käsitti sekä maarekisterin että tonttikirjan. Kiinteistörekisteriin kuului osana myös kiinteistörekisterikartta. Siirtyminen numeeriseen kiinteistörekisteriin tapahtui vaiheittain sitä mukaan kun maanmittauslaitos tai asianomainen kunnan kiinteistölautakunta niin päättivät. Numeerinen kiinteistörekisteri valmistui koko maasta vuonna 1994. Maanmittauslaitos aloitti rekisterikarttojen numeeristamisen vuonna 1987 ja kaikki kartat olivat numeerisessa muodossa vuonna 2000. Kiinteistörekisteriä pitävien kuntien numeeriset rekisterikartat valmistuivat vuonna 2005. (Rummukainen 2010, s. 67.)

Numeerinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri säädettiin perustettavaksi lailla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (353/1987) vuonna 1987. Siirtyminen numeeriseen rekisteriin tapahtui vaiheittain niin, että numeerinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri oli käytössä koko maassa vuonna 1998. (Rummukainen 2010, s. 67.)

3.1.6 Kirjaamisjärjestelmän kehitys

Kiinteistöihin liittyvien oikeussuhteiden moninaisuuden ja tärkeyden vuoksi ryhdyttiin Ruotsi-Suomessa jo keskiajalta lähtien merkitsemään kirjoihin kiinteistöjä ja niitä koskevia oikeussuhteita. Tästä kehittyi aikojen kuluessa kirjaamislaitos, jolla on perustavaa latua oleva merkitys osana nykyistä kiinteistöjärjestelmää.

Kiinteistöjen kirjaamisella tarkoitetaan tässä kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden merkitsemistä julkisen viranomaisen (Suomessa Maanmittauslaitos) pitämään niin sanottuun kiinteistökirjaan (Suomessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri).

Ruotsi-Suomen keskiaikaisten maalakien mukaan kiinteistökauppa oli tehtävä käräjillä kahdentoista vahvistajan myötävaikutuksella. Tuomarin tuli määrätyn kaavan mukaisin sanoin vahvistaa kauppa ja sen jälkeen antaa kiinnekirja sen osoitukseksi, että kiinteistö oli huudattamalla tarjottu sukuun lunastettavaksi ja ettei lunastusta ollut tapahtunut.

Kirjoitustaidon lisääntyessä keskiajan lopulla kiinteistökaupat alettiin tehdä kirjallisina, ja kaupan vahvistuksesta kehittyi luovutus-sopimuksesta erillinen ja jälkeensä tapahtuva tuomioistuimen toimipide. Vuoden 1734 lain maakaaren lainhuudatusjärjestelmän mukaan kiinteistön luovutuksen (kauppa, vaihto ja lahja) tuli tapahtua kirjallisesti kahden todistajan läsnä ollessa. Kaupanteon jälkeen ostajan tuli huudattaa saantonsa oikeudessa kolme kertaa. Ellei sukulunastusoikeutta käytetty eikä kauppaa moitittu määräajassa oikeus antoi *kiinnekirjan* osoitukseksi kaupan laillisuudesta. Lainhuudon tarkoituksena oli näin tehdä saanto julkiseksi ja varata sukulunastukseen oikeutetuille mahdollisuus lunastusoikeuden käyttämiseen. Vuonna 1776 lainhuutoasioista alettiin pitää erillistä pöytäkirjaa.

Sukulunastusoikeudella tarkoitettiin oikeussäännöstöä, jonka mukaan myyjän sukulaisilla (1800-luvulla myyjän lapsilla ja heidän jälkeensä myyjän vanhemmilla) oli oikeus lunastaa itselleen kiinteistö, jonka omistaja tahtoi luovuttaa vieraalle.

Jos sukulunastaja tahtoi käyttää tätä oikeutta, hänen tuli moittia kauppaa viimeistään niillä käräjillä, joissa viimeinen lainhuuto annettiin, tallettaa oikeuteen täysi kauppahinta ja panna vireille oikeudenkäynti lunastamisesta. Sukulunastusoikeus kaupunkikiinteistöihin kumottiin vuonna 1878 ja lakkautettiin kokonaan lainhuudatussäännöstön uudistuksessa vuonna 1930.

Vuonna 1930 lainhuudatussäännöstö uudistettiin. Uudistuksessa siirryttiin yhden lainhuudon järjestelmään ja lainhuudatusvelvollisuus ulotettiin koskemaan kaikkia kiinteistösaantoja. Samalla lainhuudot alettiin merkitä korttirekisteriin ja siihen liittyvään pöytäkirjaan. Uudistuksen jälkeen yksityiselle maanomistajalle voitiin antaa todistus siitä, kuka lainhuudatuspöytäkirjan mukaan oli määrätyn kiinteistön omistaja.

Vuoden 1747 maakaaren mukaan voitiin kiinnitys kiinteistöön vahvistaa ainoastaan velan vakuudeksi. Vuonna 1800 tehtiin mahdolliseksi maanvuokrasopimuksen kiinnittäminen. Vuoden 1868

kiinnityasetuksen mukaan voitiin kiinnittää paitsi saatava myös oikeus kantaa määrättyä veroa tai vissinä aikana käyttää kiinteää omaisuutta tahi jotakin siihen kuuluvaa. Myöhemmin on kiinnityskelpoitteen etuuksien lukua edelleen lisätty (ks. Zitting & Rautiala 1982, s.142–151).

3.2 Maanjakotoimitukset kiinteistöjärjestelmän muovaajina

Maanjakojen taustalla on aina ollut väestömäärän, talouden, elinkeinorakenteen, maankäytön, viljelytekniikan ja verotuksen muutoksiin liittyviä tekijöitä, jotka ovat aiheuttaneet tarpeen kiinteistöolojen uudistamiseen. Maajako-olojen uudistustarve on Euroopan eri maissa ajoittunut usein samalle aikakaudelle, jolloin ongelmien ratkaisemiseksi eri maissa on kehitetty samantapaisia toimintamalleja. Myös meidän merkittävimmät maareformimme sarkajako, isojako ja uusjako ovat saaneet mallia muista Pohjoismaista ja Keski-Euroopasta, mutta niiden sisältö ja lopputulokset ovat kuitenkin lopulta muotoutuneet paikallisiin olosuhteisiimme sopiviksi.

Seuraavassa esityksessä pyritään lyhyesti kuvaamaan tärkeimpien Suomessa toteutettujen maanreformien lähtökohtia ja tuloksia. Maanjakojen historiaa on kuvattu yksityiskohtaisesti muun muassa kirjassa "Maanmittaus Suomessa 1633–1983" (1983) sekä Haatajan (1949), Hyvösen (1998; 2001), Jutikkalan (1958) ja Wiialan (1952) teoksissa. Näitä teoksia on käytetty lähteinä myös seuraavassa esityksessä.

3.2.1 Vanhimmat maanjaot

Tutkimus on osoittanut, että Suomen asuttaminen alkoi jääkauden päättyessä ja jäänreunan väistyessä noin 9000–8000 eKr. Tämän jälkeen asutus levisi maahamme eri suunnista noin 7000 vuoden pituisena vähittäisenä prosessina. Varhaisimman maanviljelysasutuksen otaksutaan Suomessa muodostuneen yksinäistaloista. Yksinäistalo käsitti kunkin perhekunnan oman tonttialueen rakennuksineen, viljelijäperheen raivaamat, useimmiten kaskenviljelyn kautta syntyneet, epäsäännöllisen muotoiset peltokappaleet sekä mahdollisesti myös yksityiseen pysyvään nautintaan otetut niittymaot.

Maanviljelyyn siirryttäessä peltoa raivattiin alkuvaiheessa vähän kerrallaan pieninä ja hajanaisina kappaleina. Siellä missä talot sijaitsivat lähekkäin, eri talojen peltoraiviot koskettivat laajetessaan toisiaan ja joutuivat limikkäin. Tämän seurauksena naapurit ryhtyivät rationalisoimaan maatalouttaan aitaamalla yhä suuremmassa määrin peltoja yhteisesti. Näin syntyivät muinaisen kyläyhteisön perustunnusmerkit, säännölliset kylävainot ja yhteiset vainioaitaukset (katso edellä kuva 12/2).

Viljelytekniikan kehittyessä siirryttiin yksivuoroviljelystä kaksi- ja kolmivuoroviljelyyn, jolloin vainioaitauksia tarvittiin kaksi tai kolme. Tässä tilanteessa talojen peltokappaleet eivät jakautuneet tasan eri aitausten kesken. Pahimmassa tapauksessa jonkin talon kaikki viljelysmaa jäi yhteen aitaukseen, jolloin siitä ei joka toisena tai kolmantena vuonna voitu lainkaan korjata satoa aitauksen ollessa kesantona

ja karjan tallattavana. Oli siis ryhdyttävä vaihtamaan peltokappaleita. Vuoroviljelyn omaksuminen johtikin kylissä ensimmäiseen talonpoikien omatoimisesti suorittamaan tilusjärjestelyyn. Ruotsin keskiaikaiset maakunta- ja maanlait nimittivät tätä talonpoikien suorittamaa jakotoimitusta muinaisjaoksi ja joissakin historiallisissa kirjoituksissa sitä kutsutaan lohkojaoksi.

3.2.2 Sarkajako

Maaverojen kannon tehostamiseksi ja varmistamiseksi kruunu määräsi 1300-luvulta lähtien tehtäväksi Ruotsi-Suomessa yleiseurooppalaisen mallin mukaisen tilusjärjestelyn, jota Suomessa alettiin kutsua sarkajaoksi. Tilusten uudelleenjärjestelyä edellyttivät myös maanomistajien tarpeet. Väkiluvun kasvaessa taloja jaettiin ja niiden osia luovutettiin sillä seurauksella, että muutosten johdosta omistusolot muodostuivat epäselviksi ja tilusjaotus epäkäytännölliseksi. Viimeksi mainittu epäkohta vain korostui, kun maatalouden tuotantomenetelmiä samanaikaisesti uudistettiin.

Kristofferin maanlaki vuodelta 1442 vakiinnutti oikeuden vaatia sarkajakoa sille, joka omisti vähintään neljänneksen kylästä tai joka kärsi olemassa olevasta jakotilanteesta vahinkoa eli jolla oli hallussaan vähemmän tontteja, peltoa ja niittyjä kuin veroluku edellytti. Niiden, jotka halusivat sarkajaon toimeenpanoa, tuli ennen joulua ilmoittaa siitä toisille kylänosakkaille ja haastaa heidät jakoa varten oikeuteen. Jako oli toimitettava seuraavan kesän aikana, niin että talolliset voivat kylvää kevätiljansa vanhoihin sarkoihinsa ja toimittaa syyskynnot uusien rajojen mukaan.

Sarkajaon kohteena olivat kylän kotitilukset. Kylän piirissä olevat metsä- ja vesialueet pysytettiin tavallisesti talojen yhteisessä nautinnassa, jolloin talon veroluvun osoittama kyläosuus määräsi kunkin osakkaan osuuden yhteisiin tiluksiin. Jaon toimeenpano jätettiin talonpoikien tehtäväksi. Heidän oli jaettava omatoimisesti kylän pellot ja niityt vakiintuneiden verolukujen mukaisesti. Jaon toimittivat yleensä erityiset jakomiehet, joilla oli tarvittava ammattitaito jaon suorittamiseksi. Jakomiesten määrä kylässä vaihteli tavallisesti 5 - 12 henkilön välillä ja nähtävästi ainakin joskus tuomari oli mukana jakomiehissä.

Sarkajaon toimitusmenettely oli yksikertainen. Jaon välineenä oli kylässä säilytetty tanko (stång). Tangon pituus oli tavallisimmin 6 kyynärää (noin 3,3 metriä). Sarkajako toimeenpantiin lähtien liikkeelle pellon tai niityn jommastakummasta reunasta ja erottamalla talolle, jonka veroluku (äyriluku) oli esimerkiksi 2, kahden tangon levyinen, pellon laidasta laitaan ulottuva kaistale eli sarka (teg). Talolle, jonka veroluku oli 3, erotettiin kolmen tangon levyinen sarka ja näin jatkettiin, kunnes jokainen talo oli saanut oman sarkansa ja muodostui yksi jakolohko (skifte). Sen jälkeen aloitettiin uudestaan ensimmäisestä talosta, ja jakolohko seurasi toistaan siihen asti, että päästiin vainion tai niityn toiseen päähän. Pellon loppuun jäi yleensä jakoperä, joka jaettiin edelleen

poikkisuuntaan sarkoihin tai jätettiin kokonaisuudessaan naapurille taikka kylän yhteiseksi (katso kuva 15/2).

Sarkajaolle luonteenomaisin ja samalla merkillisin piirre oli sarkojen suuri lukumäärä, johon oli selityksenä edellä selostettu talonpoikainen mittaustekniikka. Normaalityypauksessa muutaman peltosarkojen tilalla oli useita kymmeniä peltosarkoja ja vähintään yhtä monta niittysarkaa, jotka sijaitsivat hajallaan ympäri kylävainiota (katso kuva 5/3). Tästä syystä sarkajaon välittömänä seurauksena oli aina peltovainioiden yhteinen piiraitaus ja vainiopakko eli samatahtinen yhteisviljely sekä kylän karjan yhteislaiduntaminen. Kun kaksivuoroviljely muodostui sarkajakoalueilla vakiintuneeksi viljelyjärjestelmäksi, ryhmiteltiin kylän kaikki pellot yleensä kahdeksi piiraidan ympäröimäksi vainioksi. Toinen vainio oli viljalla silloin, kun toinen oli kesantona ja jokaisen kyläläisen oli mukauduttava tähän järjestykseen.



Kuva 5/3. Ote kahdeksantaloisen Maskun kunnan Kurittulan kylän sarkajakokartasta vuodelta 1693 (Suomen kansallisarkisto, säilytysnumero A2b4).

Sarkajaon lopputulos merkittiin kihlakunnanoikeuden tuomiokirjaan. Tuomiokirjaan kirjattua jakoa ei saanut muuttaa muuten kuin kaikkien osakkaiden suostumuksella. Ellei joku kyläläinen ollut jako-osaansa tyytyväinen, hän voi hakea jakoon käräjillä vähäisempää muutosta eli tasoitusta. Siitä määrättiin mahdollisen katselmuksen pohjalta oikeudessa. Sarkajaon loppuvaiheissa 1700 -luvulla maan-

mittaritkin olivat mukana sovittelemassa ja suorittamassa jakoja koskevia katselmuksia sekä laatimassa jakokirjoja

Ensimmäiset säilyneet tiedot sarkajaosta Suomessa ovat Paraisilta vuodelta 1332. Sarkajaon levinneisyysalueeksi jäi meillä suunnilleen Pohjanmaan maakunnan etelärannikolta Kymijoen suulle vedetyn viivan lounaispuoleinen alue eli se Suomi, joka etnografisesti kuuluu läntiseen kulttuurivyöhykkeeseen. Sarkajako päättyi esiintymisalueillaan 1700-luvun loppupuoliskolla isojaon toimeenpanoon. Viimeinen yhtenäinen laki sarkajaosta oli vuoden 1734 lain rakennuskaaren 1. luvussa.

Heikki Ylikankaan (2002 s. 55–61) mukaan väkivallan yleisyys Suomessa keskiajalla ja 1500 -luvulla ja sen hidas väistyminen 1600 -luvulla selittyy jako-olojen heikkoudesta ja omistuksen epävarmuudesta. Jako-olojen modernisointi ja keskitetyn mahtivaltion synty muuttivat tilanteen ja saattoivat väkivallan väistymään. Vuodesta 1608 toimeenpannut tankomittaukseen perustuvat verollepanot, vuonna 1623 perustetun Turun hovioikeuden arvovalta ja pakotusvoima omistuskiiroissa sekä maanmittariammattikunnan vuoden 1633 jälkeen tekemät tarkat kartoitustyöt lujittivat valtion otetta ja omistajan suojaa ja saivat aikaan terrorin ja väkivallan väistymisen.

Niissä osissa maata, joissa sarkajakoa ei toimitettu, talojen viljelykset oli keskiajalla jaetut suurempiin lohkoihin siten, että kullekin talolle oli määrätty omat epäsäännölliset viljelyslohkot. Lohkojen suuruutta ei voitu mitata tankomitalla, kuten sarkajaetussa kylässä, vaan mitaus tehtiin kylvömäärän perusteella. (katso kuva 1/3.) Historiantutkijat ovat nimittäneet tällaista tilusjärjestystä lohkojaoksi. Tilusjärjestys perustui kuitenkin alkuperäiseen haltuunottoon ja raivaukseen eikä siinä mielessä ollut syntynyt jaon perusteella, ja sana lohkojako antaaakin siitä tässä mielessä väärän kuvan.

3.2.3 Isojako

Tärkein pääosin ajanjaksolla 1750–1850 toteutettu kiinteistötekniinen uudistus Suomessa oli sarkajakoon perustuvan maanjaon korvaaminen vähitellen isojaoksi kutsutulla järjestelyllä. Siirtyminen sarkajaosta isojakoon johtui ennen kaikkea käytännön tarpeista. Suuren Pohjan sodan (1700–1721) jälkeen Ruotsi-Suomi oli menettänyt suurvalta-asemansa ja tärkeimmän viljantuotantoalueensa Liivimaan. Tässä tilanteessa valtion uudistusmielinen talouspolitiikka alkoi kiinnittää erityistä huomiota valtakunnan pääelinkeinon, maatalouden kehittämiseen. Sen tuottoa vaadittiin kohotettavaksi viljelemällä olemassa olevia peltoja aikaisempaa tarkoituksenmukaisemmin, lisäämällä peltoalaa uudisraivausten kautta ja edistämällä uudisasutusta.

Tähän muutosalttiiseen ympäristöön Ruotsin päämaanimittauskonttorin päällikkö Jacob Faggot toi isojakoajatuksen Englannin aitaamistoimituksista (enclosure) saamansa idean pohjalta vuonna 1746. Isojaon tavoitteet olivat valtakunnallisia ja yleistaloudellisia. Peltojen ja niittyjen hajanainen tilussijoitus oli korjattava ja

vainiopakko poistettava antamalla sarkojen sijasta kullekin talolle yksityiseen omistukseen mahdollisimman harvoja, isoja ja yhtenäisiä pelto- sekä niittypalstoja (katso kuva 6/3). Lisäksi metsien yhteisomistus oli purettava metsänhaaskauksen lopettamiseksi ja uudisraivauksen edistämiseksi jakamalla myös metsät talojen yksityisomistukseen.



Kuva 6/3. Mäntsälän kunnan Säcksjärven kylän isojako vuonna 1784 ja saman kylän peltovainio vuonna 2012. (Kansallisarkisto B30a1 11/3 ja peruskartta n:o 2044 11). © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13.

Ensimmäiset määräykset isojaosta annettiin vuoden 1749 maanmittausasetuksessa. Vuonna 1757 julkaistiin isojakoasetus, joka varsinaisesti käynnisti isojakotoiminnan Ruotsi-Suomessa. Asetuksen mukaan isojako oli toimitettava, jos yksikin jakokunnan osakas sitä vaati, ja kaikkien kylän osakkaiden tuli ottaa osaa jaon kustannuksiin. Maaherralla oli oikeus määrätä isojako toimeenpantavaksi silloinkin, kun kukaan kylän osakas ei sitä hakenut ja niillä paikkakunnilla, joilla verollepano oli määrätty suoritettavaksi, oli myös ilman eri hakemusta toimitettava isojako. Syynä tähän jyrkkään sääntökseen oli talonpoikien isojakoa kohtaan tuntema epäluulo ja odotettavissa oleva vastustus, joka näin haluttiin murtaa. Koska Suomessa suuressa osassa maata oli tarvetta vanhojen verollepanojen uudistamiseen, käytännöksi muodostui, että isojaot suoritettiin pitäjittäin verollepanomittausten yhteydessä. Näin isojaosta Suomessa tuli "kruunun ylhäältä päin sanelema uudistus", joka yleensä käynnistyi ilman yhdenkään osakkaan aloitetta.

Isojaon toimitusmenettely erosi alusta alkaen oleellisesti talonpoikien itsensä suorittaman sarkajaon toimittamisesta. Isojaossa maaherra antoi määräyksen jaon toimeenpanoon yleensä ilman maanomistajien aloitetta, ja isojakojen toimeenpano uskottiin maanmittareiden tehtäväksi. Näin jako-osakkaiden määräysvalta jaon toimeenpanossa pieneni, kun päätöksenteko siirtyi maanmittarin ja maaoikeuksien tehtäväksi. Maanomistajilla säilyi kuitenkin vielä vuoden 1848 maanmittausohjensäännön (MO 1848) voimaantuloon saakka valta tietyin rajoituksin kutsua toimitusmiehiksi haluamansa maanmittari ja uskotut miehet sekä sopia muun muassa jyvityksestä, jakoperusteesta, jakoehdotuksesta ja tilikysymyksistä. Erimielisyydet, joista jako-osakkaat eivät päässeet sopimukseen, ratkaistiin maanjako-oikeuksissa. Vuoden 1848 jälkeen lopullinen päätösvalta tilusten inventointiin, jakoehdotuksen laatimiseen ja tileihin liittyvissä kysymyksistä siirtyi asianosaisilta toimitusmiehille.

Isojaon toimitusmenettelystä muodostui vaiheittainen prosessi, jonka pääpiirteet ovat tunnistettavissa vielä nykyisessäkin uusjakoprosessissa. Käytännössä isojako Suomessa yleensä koostui kahdesta eri toimituksesta (katso kuva 7/3):

A) pitäjittäin suoritetusta verollepanosta ja liikamaan erottamisesta sekä

B) jakokunnittain toteutetusta isojaosta eli taloille tulevien tilusten järjestelystä.

Verollepano perustui pääsääntöisesti kaikki tilukset ja etuudet käsitteeseen yhtenäiseen verollepanojyvitykseen niiden tuoton perusteella. Verollepanon tuloksena saatiin koko kylän ja kunkin talon uudet veroluvut eli manttaalit.

Liikamaan erottamisesta säädettiin ensimmäisen kerran vuoden 1775 isojakoasetuksessa. Asetuksen mukaan niissä Pohjanmaan pitäjissä, joissa täsmälliset kylänrajat puuttuivat, taloille oli annettava kaikkiaan 600–1200 tynnyrinalaa (noin 300–600 hehtaaria) veronkantavaa maata manttaalia kohti, pelto ja niitty mukaan luettuna. Muu takamaa oli asetuksen mukaan kruunulle kuuluvaa erämaata ja se oli heti erotettava liikamaana ja jaettava uudisasukkaiksi haluaville. Rälssitalot, ratsuvelvolliset säterit ja kirkollisvapauksia nauttivat papiston virkatalot olivat liikamaan erottamisesta vapaita. Kuninkaan selityksellä vuonna 1777 säännös liikamaan erottamisesta ulotettiin koskemaan koko Suomea, mutta samalla jako-osakkaille kuitenkin annettiin etusija saada liikamaata omistukseensa veronkorotusta vastaan

Isojakoon heti sen alkuvaiheessa yhdistettyä liikamaan erottamisenmenettelyä valtio perusteli mahdollisuudella edistää sen avulla uudisasutusta. Myöhemmin isojakotoiminnan siirtyessä pohjoisempiin maakuntiin liikamaan erottamisesta tuli oikeusjärjestyksen hyväksymä keino vakiinnuttaa valtion maanomistusoikeus laajoihin erämaa-alueisiin. Laillistuneen isojaon jälkeen valtion maa oli maastossa erotettu laillisilla rajoilla yksityisomistuksessa olevasta maasta ja näkyi omina kiinteistöyksikköinä toimitus- ja kiinteistörekisterikartoilla.

Varsinainen isojakotoimitus käsitti jaon valmisteluvaiheen, inventointivaiheen, jakosuunnitelmavaiheen ja jaon toimeenpanovaiheen (katso kuva 7/3). Jos jako-osakkaat eivät hyväksyneet tietyn toimitusvaiheen lopputulosta, se oli alistettava maanjako-oikeuden ratkaistavaksi.

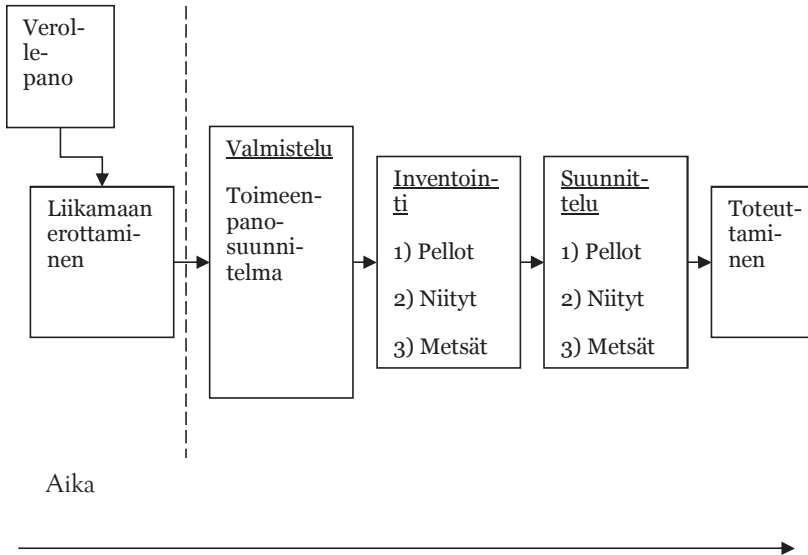
Esimerkiksi Hailuodon kunnassa vuonna 1775 aloitettu isojako tehtiin vaiheittain siten, että peltojen jako päättyi jo 1779, niityt saatiin jaetuksi vuoteen 1801 mennessä ja metsien sekä takamaiden jako päättyi 1836. Isojakoalueen pinta-ala oli noin 15 000 ha ja jaossa muodostettiin 78 taloa, jonka lisäksi kunnassa oli isojaon toteuttamisajankohtana 20 mäkitupaa ja 16 sotilastorppaa. (Hailuototoimikunta 1995 s. 12–13).

A)

**VEROLLEPANO
JA LIIKAMAAN
EROTTAMINEN**

B)

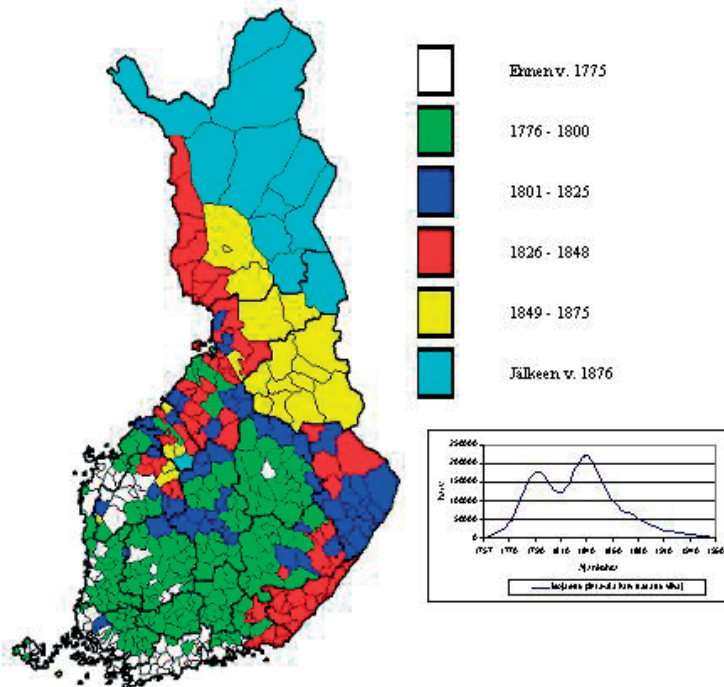
ISOJAKOTOIMITUS



Kuva 7/3. Isojaon toimitusprosessi.

Isojaon avulla toteutettiin vuodesta 1757 lähtien noin 200 vuotta kestänyt ja tähän mennessä laajin maareformi koko Suomessa. Ensimmäinen isojakotoimitus Suomessa aloitettiin 20.6.1757 Laihian pitäjässä Pohjanmaalla (Kuusi 1914 s. 7). Vuonna 1775 annettiin Suomea koskeva isojakoasetus, jonka periaatteiden mukaan toteutettiin pääosa maamme isojaoista. Isojakotoiminnan loppuvaiheissa säännökset siitä sisältyivät vuoden 1848 maanmittausohjesääntöön, vuoden 1916 asetukseen jakolaitoksesta (82/16) ja vuonna 1951 säädettyyn jakolakiin (604/51). Ruotusopimuspitäjiä ja maamme pohjoisimpia kuntia varten annettiin erityissäännöksiä asetuksessa isojaosta ja verollepanosta Kemijärven, Kuusamon ja Kuolajärven pitäjissä (3/1898), laissa isojaosta ja verollepanosta Inarin, Enontekiön ja Utsjoen kunnissa (157/25) ja Kuusamon kunnan isojakolaissa (43/50).

Tutkijat ovat varsin yksimielisiä siitä, ettei isojako varsinkaan toiminnan alkuaikoina toteutetuissa jaoissa saavuttanut sille asetettua keskeistä tavoitetta yhdistää talojen sarat tai peltolohkot mahdollisimman harvoiksi ja isoiksi kappaleiksi. Tilojen palstaluku jäi usein suureksi ja tilusten yhteisaitaus sekä vainiopakko entisillä sarkajakoalueilla jatkuivat, joskin eri talojen omistamien pienten pelto- ja niitykappaleiden määrä saattoi pienentyä ratkaisevastikin



Kuva 8/3. Isojaon toimeenpano Suomessa.

Selvimmän muutos näkyi metsissä. Yhteiset metsät jaettiin talojen yksityiseen omistukseen ja metsäraajat käytiin siellä, missä niitä ei entuudestaan ollut tai missä ne olivat vain oikeuden vahvistusta vaille jääneitä sovintorajoja. Samalla vaihdettiin usein naapuripitäjissä saakka sijainneita jakokuntien ulkopaloja keskenään. Itä-Suomessa, missä talot sijaitsivat hajallaan ja missä toistensa läheisyyteenkin ryhmittyneiden talojen pellot ja niityt olivat jo vanhastaan lohkojaossa (katso kuvat 1/3 ja 2/3), isojako merkitsi juuri takamaiden jakoa. Samalla tilusrakennetta Itä-Suomessa parannettiin myös siten, että vaihdettiin toisiinsa erittäin yleisiä, usein naapuripitäjissä saakka sijaitsevia ulkopaloja.

Yhteisten metsien jaosta oli erityistä hyötyä uudisasutukselle ja pellonraivaukselle. Isojaon jälkeen maanomistajat saivat vapaasti ottaa torppareita yksityisille tiluksilleen, eikä se edellyttänyt mitään osittamistoimituksia. Isojako helpotti myös pellonraivausten toimeenpanoa. Uudispellot, raivasi ne sitten talo itse tai sen torppari, kuuluivat isojakon jälkeen ilman minkäänlaista tulkinanvaraisuutta sille talolle, jonka isojakossa käytyjen rajojen sisällä ne sijaitsivat. Varsinkin Etelä-Pohjanmaalla isojakosta tuli näin voimakas kannustin uudisraivauksille.

Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän kannalta isojakojen tärkein ja pysyvä merkitys on siinä, että sen seurauksena yksityisomistus vakiintui ja talojen ulottuvuus muuttui abstraktista konkreettiseksi. Ennen isojakoa talo muodosti jakamattoman kokonaisuuden vain maakirjoissa. Sen tilukset olivat yleensä kartoittamatta ja talon omistaja kykeni maastossa osoittamaan ehdottomasti omakseen vain

tonttinsa alueen. Isojaossa kaikki talon tilukset erotettiin pysyvästi maastoon merkityillä rajoilla naapurien maista ja talo muodostui näin kiinteistöksi sen nykyaikaisessa merkityksessä rajoineen ja muine kiinteistön ulottuvuutta osoittavine kriteereineen. (Pietilä 1971 s. 16.)

3.2.4 Uusjako

Kihlakunnanoikeuden vahvistama isojako oli tarkoitettu sarkajaon tapaan pysyväksi ja lopulliseksi maanjaoksi, jota ei saanut muuttaa ilman maanomistajien suostumusta. Isojakojen puutteisiin ja heikkoihin lopputuloksiin sekä jakojen hitaaseen etenemiseen alkoi kuitenkin esiintyä kasvavaa tyytymättömyyttä jo 1800-luvun alussa. Lainsäädännön uudistamiseksi asetettiin vuonna 1841 maanmittauskomitea laatimaan ehdotusta uudeksi maanmittausasetukseksi. Komitean sai mietintönsä valmiiksi jo vuonna 1842 ja sen työn pohjalta senaatti säati vuonna 1848 maanmittausohjesäännön (vuoden 1848 MO).

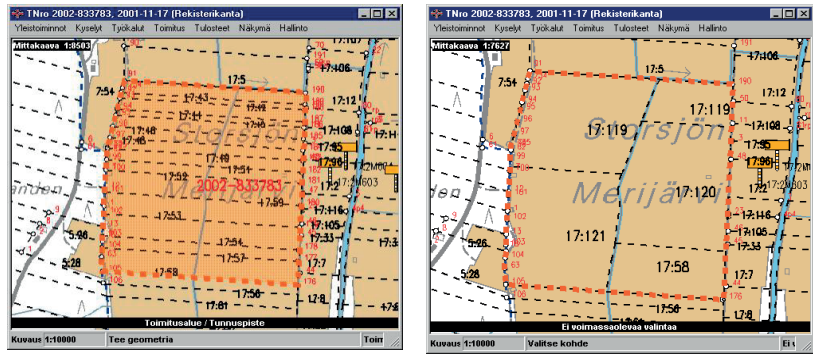
Uutena toimituslajina vuoden 1848 MO:ssa oli isojakon järjestely, joka oli tarkoitettu aikaisemmin suoritettujen puutteellisten ja epätarkoituksenmukaisten isojakojen korjausmenettelyksi ja sitä voidaan pitää tavoitteiltaan nykyisenkin kiinteistönmuodostamislain mukaisen uusjaon alkumuotona.

Aloitteen isojakon järjestelyyn tuli lähteä maanomistajilta. Vähintään yhden maanomistajan oli haettava maaherralta kirjallisesti järjestelyn toimeenpanoa ja isojakon järjestelyn toteuttaminen edellytti maanomistajien täyttä yksimielisyyttä (MO 1848, 109 §). Jos yksikin osakas vastusti järjestelyä, se voitiin toimittaa vai senaatin oikeusaston suostumuksella.

Toimitusmenettely isojakon järjestelyssä oli sama kuin isojakotoimituksessa (MO 1848, 109 ja 111 §). Prosessi jakautui neljään päävaiheeseen: valmisteluun, inventointiin, suunnitteluun ja toteutukseen. Toimitusmiehinä olivat maanmittari ja kaksi jako-osakkaiden valitsemaa ja paikalle kutsumaa uskottua miestä (MO 1848, 4 §).

Vuonna 1916 annetussa asetuksessa jakolaitoksesta (AJ, 82/1916) isojakon järjestelyä alettiin kutsua uusjaoksi, jota nimitystä senaatin lainvalmistelukunta oli sille lyhyempänä ja asianmukaisempana ehdottanut. Vuoden 1916 AJ otti uusjaon vireilletuloon kokonaan toisen periaatteellisen kannan kuin sitä ennen voimassa ollut vuoden 1848 MO. AJ:n mukaan (48 §) jokaisella kylän osakkaalla oli oikeus yksinäänkin hakea maaherralta uusjaon toimittamista, jonka jälkeen toimitusmiehet tutkivat paikan päällä uusjaon edellytykset ja ratkaisivat asian päätöksellään. Uusjaon edellytysten tutkiminen oli kuitenkin tarpeen ainoastaan silloin, jos joku asianosainen vastusti uusjaon toimeenpanoa (AJ 87.1 ja 89 §).

Uusjakoa koskevia säädöksiä uudistettiin jakolainsäädännön kokonaisuudistuksessa 1950-luvun alussa ja 1970 ja 1990 -lukujen puolivälissä. Uusjakotoimitukset ovat aikaa myöten kehittyneet siten, että niiden yhteydessä on toteutettu sekä kiinteistöt teknisiiä parannuksia että itse maatalouteen liittyviä perusparannushankkeita (mukauttamistoimenpiteitä) kuten ojituksia ja tientekoa.

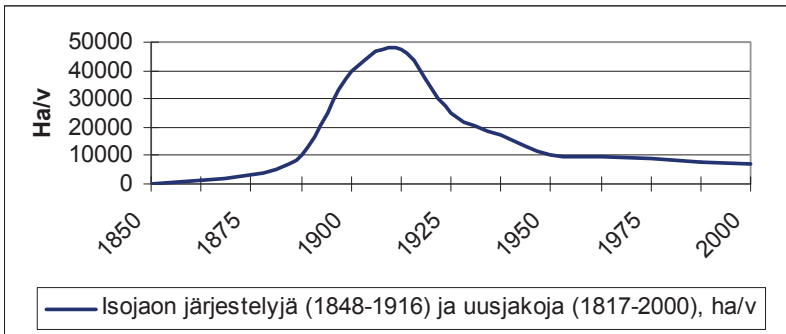


Kuva 9/3. Peltoalueen kiinteistörakenne ennen ja jälkeen uusjaon. © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13.

Tiukka vaatimus jako-osakkaiden yksimielisyydestä toimituksen edellytyksenä aiheutti sen, ettei vuoden 1848 MO:n mukaisia isojaon järjestelyjä toiminnan alkuaikoina juurikaan tullut vireille. Hitaan alun jälkeen isojaon järjestelyjen kysyntä kuitenkin kasvoi 1880-luvulta alkaen voimakkaasti.

Pääsyyinä kysynnän kasvuun oli maatalouden murros, jossa maataloustuotannon painopiste siirtyi 1870 -luvulla hyvin lyhyen ajan kuluessa viljanviljelystä lypsykarjavaltaiseen maatalouteen, samalla kun viljelmien lukumäärä ja peltoala kasvoi nopeasti ja tiloille hankittiin uudenaikaisia maatalouskoneita. Tässä tilanteessa heikko kiinteistörakenne vaikeutti tai jopa esti uudistusten toimeenpanoa ja aiheutti maanomistajille välittömän tarpeen tilusten uudelleenjärjestelyyn. Erityisesti viljelyn ja karjanhoidon esteiksi koettiin peltokappaleiden pieni palstakoko, tilojen suuri palstaluku, pitkät etäisyydet peltokappaleille sekä karjalaitumien kaukaisuus talouskeskuksesta. Järjestelyjä alettiinkin yleisesti tehdä 1880 -luvulta alkaen suurten kylien ja vanhojen, epäonnistuneiden isojakojen alueilla Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen sekä Vaasan lääneissä.

Uusjakojen toimeenpano oli vilkkainta heti vuoden 1916 AJ:n voimaantulon jälkeen 1920 -luvulla, jolloin uusjakoja toimeenpantiin noin 40.000 – 50.000 ha/vuosi. Tämän jälkeen uusjakojen toimitaminen väheni tasaisesti 1950-luvulle saakka, josta lähtien toiminnan laajuus on säilynyt ennallaan noin 10.000 ha/vuosi (katso kuva 9/3). Myös uusjaon toimitusmenettely on säilynyt pääpiirteissään muuttumattomana, vaikka toimitukseen liittyvä säännöstö on aikojen kuluessa kehittynyt ja muuttunut.



Kuva 10/3. Isojaon järjestelyjen (1848–1916) ja uusjakojen (1917–2000) toimeenpano Suomessa vuosina 1848–2000. Jaettu maa-alue ha/vuodessa.

Isojaonjärjestelyjen ja uusjakojen merkitys on jossain määrin jäänyt 1900-luvulla toteutettujen suurten yhteiskunnallisten uudistusten, vuoden 1918 torpparivapautuslain (Lex Haataja), asutuslakien (mm. Lex Kallio) sekä maanhankintalakien varjoon. Siitä huolimatta niillä on ollut tärkeä asema maatilatalouden kilpailukyvyyn parantamisessa, suuruusrationalisoinnin toteuttamisessa ja Pohjanmaalla sovintojakojen¹¹ purkamisessa. Saavutetut tulokset ovat olleet hyviä erityisesti niissä toimituksissa, joiden yhteydessä valtion maanhankinta on ollut aktiivista ja joissa suuruusrationalisointi on voitu yhdistää tilussijoituksen parantamiseen.

3.2.5 Talojen ositukset halkomalla ja lohkomalla

Maa- ja metsälaissa järjestelmässä kylällä on ollut Suomessa alusta alkaen keskeinen merkitys. Kylä taas on muodostunut taloista. Talojen koot ja niihin kuuluvat etuudet oli aikanaan järjestetty niin, että ne pystyivät itsenäisinä viljelminä antamaan perheen toimeentulon. Kun talo joutui useamman yhteisesti omistamaksi perinnön ja tilanosuuksien luovutuksen kautta, se jaettiin tällöin pienempiin osiin tiloiksi. Taloista ja tiloista myös myytiin tai muuten luovutettiin pois määrääloja vapaasti. Näin syntyivät kaksi osittamismuotoa, halkominen ja lohkominen.

*Tilojen halkomisia*¹² osakkaiden kesken on käytännössä esiintynyt jo varhain, koska laki ei ole niitä kieltänyt ja osakkaat ovat niitä tahtoneet. Samalla kuitenkin jo keskiajalta nykyaikaan saakka

¹¹ Sovintojaolla tarkoitetaan tilannetta, jossa yhteisomistuksessa olevan tilan yhteisomistajat ovat sopineet tilan hallinnan jakamisesta siten, että kukin yhteisomistaja on saanut osuuttaan vastaan hallintaansa määrätty tilukset. Sovintojakoja on tehty erityisesti Pohjanmaalla. Myöhemmin pääosa sovintojaoista on ”laillistettu” uusjaoissa ja tilojen halkomisissa. (TMK 2013, kohta 1.17.2.)

¹² Halkomisen nimi liittyyneen sarkajaon aikana osakkaiden suorittamaan perinnönjakoon, jossa kukin sarka halottiin pituussuuntaan osakkaiden kesken, koska sarkajakoa ei saanut muuttaa halkomisessa (Hyvönen 2001, s. 241).

on ollut osittamista rajoittavia säädöksiä, joiden tarkoituksena on ollut valvoa, ettei tiloja jaettu taitamattomasti ja yhteiskunnalle vahingollisesti.

Alkujaan osakkaat suorittivat itse halkomisen tai antoivat sen luottamusmiestensä, kylän jakomiesten suoritettavaksi. Asiansaisten sitä pyytäessä tulivat maanmittarit vähitellen mukaan halkomisiin. Vuoden 1725 maanmittausohjesäännössä säädettiin, että maanmittarit suorittivat pyydettyä jakotoimituksia, joita olivat sarkajaot, sarkajaon täydennys- ja tasoitusjaot sekä halkomiset. Vuoden 1848 maanmittausohjesäännössä halkomisesta tuli ensimmäistä kertaa virallinen toimitusinsinöörin suorittama maanmittaus-toimitus, jossa noudatettiin isojaosta annettuja säädöksiä ja johon tarvittiin kuvernöörin määräys sekä vielä neljännesmanttaalia pienempiin osiin jaettaessa kihlakunnanoikeuden lupa.

Määräalan lohkominen eli muodostaminen itsenäiseksi tilaksi järjestettiin meillä ensimmäistä kertaa viralliseksi maanmittaus-toimitukseksi vuoden 1864 osittamisasetuksessa (32/1864). Osittamisrajoituksia lievennettiin vuoden 1883 osittamisasetuksessa ja osittaminen vapautui jokseenkin täydellisesti vuoden 1916 jakolainsäädännössä.

Kaupunkeihin voitiin liittää yksityisten omistamia tiluksia vasta vuoden 1926 alusta lukien (laki 180/1925), minkä jälkeen kaupungeissa tarvittiin yleistä jakolainsäädäntöä muun muassa lohkomista varten. Tätä ennen kaupunkien kiinteistönmuodostus perustui yleensä kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiin. Kaupunkeja varten saatiin laki jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa (232/1931) ja laki jakotoimituksista taajahkoa asutusta varten maaseudulla (233/1932). Näin saatiin lohkomista koskevat säännökset kaupunkiin ja kaavoitukselliset osittamisrajoitukset koko maahan. (Hyvönen 2001, s. 185).

3.2.6 Itsenäisyyden ajan maareformit Suomessa

Maareformilla tarkoitetaan valtiovallan toimesta toteutettua suurta maan omistus- ja hallinto-oikeuksien muutosta. Laajemmassa mielessä maareformeihin voidaan lukea myös suuret tilusjärjestelyt, kuten Suomessa toimeenpantu isojako.

Vuoden 1917 jälkeen itsenäisessä Suomessa on toteutettu menestyksekkäästi useita maareformeja. Tässä suhteessa Suomi onkin yksi positiivinen poikkeus maailmassa. Maareformeihin on näet pyritty hyvin monissa maissa, mutta useimmiten ne ovat kokonaan tai suurelta osin epäonnistuneet. Seuraavassa näistä reformeista tarkastellaan torpparivapautusta, Lex Kalliota, vuoden 1940 siirtoväen pika-asutusta ja vuoden 1945 maanhankintalain toimeenpanoa.

Torpparivapautus - Lex Haataja

Isojaon jälkeen maanomistajat saivat vapaasti ottaa torppareita yksityisille tiluksilleen, eikä se edellyttänyt mitään osittamistoimituksia. Torppariasutus olikin Suomessa pääasiallisin uudisasutusmuoto 1700-luvun puolivälistä lukien noin 100 vuoden ajan.

Vuonna 1749 maassa oli kaikkiaan noin 31 000 talollista ja noin 3 000 torpparia. Vuonna 1870 talollisia oli noin 83 000, torppareita noin 57 000 ja lampuoteja noin 11 500. (Wiiala 1952, s. 218 ja 235). Torppia oli eniten Lounais-Suomessa ja vähiten Kaakkois-Suomessa sekä Lapissa.

***Torpparit** olivat itsenäisiä maanviljelijöitä, jotka olivat vuokranneet maa-alueensa tähän tarkoitukseen. Vuokra suoritettiin vuokranantajalle yleensä työnä (taksvärkkipäivinä).*

***Mäkitupalaiset** olivat maataloustyöväkeä tai maaseudulla asuvia muun ammatin harjoittajia, jotka asuivat yleensä pientehköillä vuokratonteilla, usein tiiviinä ryhmittyminä.*

***Lampuodit** puolestaan olivat kokonaisten tilojen vuokraajia.*

Useissa tapauksissa torppareiden asema oli turvaton. Maanomistajat saattoivat hädätä torpparit hyvin keveinkin perustein, varsinkin kun monet vuokrasopimukset olivat vain suullisia. Maaseutuväestön enemmistön turvaton tai epävarma asema synnytti laajaa tyytymättömyyttä ja sen seurauksena annettiin vuonna 1909 maanvuokra-asetus, jolla pidennettiin voimassa olleita ja jo päättyneitäkin vuokrasopimuksia jatkumaan vähintään vuoteen 1916. Suomen Eduskunta antoi 22.1.1918 torpparivapautusta koskevan lakiesityksen. Tämä Lex Haatajana tunnettu laki vuokra-alueiden lunastamisesta (135/1918) tuli voimaan 18.10.1918. Lex Haataja koski vain yksityismaalla olevien vuokra-alueiden lunastamista, mutta vähän myöhemmin lunastusoikeutta laajennettiin useilla laeilla koskemaan myös erilaisia valtion ja seurakuntien maita.

Torpparivapautus toteutettiin lähes kokonaan 1920-luvulla. Sen tuloksena syntyi noin 47 000 viljelystilaa ja noin 46 000 asuintonttia. Lunastetut alueet käsittivät noin 900 000 hehtaaria. Kun otetaan huomioon myös valtion ja seurakuntien maille perustetut tilat, nousi itsenäisiksi muodostettujen tilojen määrä noin 126 000:een ja koko lunastettu alue käsitti noin 1,3 miljoonaa hehtaaria

Maata maattomille - Lex Kallio

Torpparivapautuslaki sotketaan usein niin sanottuun Lex Kallioon. Kun Lex Haataja koski maanvuokraajia, hankittiin Lex Kallion (Laki maan hankkimisesta asutustarkoituksiin 278/1922) avulla maata maattomille. Se tuli voimaan vuoden 1924 alusta. Sopivia alueita otettiin ensi sijassa valtion maista, mutta laki toi myös mahdollisuuden käyttää maanhankintaan vapaaehtoisia kauppoja ja pakkolunastusta. Tätä asutuslakia ei kuitenkaan toteutettu läheskään niin laajasti kuin olisi ollut mahdollista. Lain perusteella muodostettiin vuosina 1924–38 noin 13 500 uutta pientilaa.

Siirtoväen pika-asutuslaki

Talvisodan seurauksena menetettyjen alueiden lähes 450 000 karjalaista eli 12 % koko maan väestöstä oli sijoitettava jäljelle jääneeseen Suomeen. Tästä väestöstä lähes puolet oli maataloudesta toimeentulonsa saaneita. Kun sota päättyi 13.3.1940, niin jo 28.6.1940 säädettiin pika-asutuslaki (346/1940). Sen perusteella ehdittiin perustaa

noin 8.000 erityyppistä tilaa, mutta toiminnan keskeytti kesäkuussa 1941 alkanut jatkosota

Vuoden 1945 maanhankintalaki

Neuvostoliittoa vastaan käyty jatkosota päättyi syksyllä 1944 ja sen seurauksena Suomi joutui luovuttamaan aluetta noin 4,5 miljoonaa hehtaaria. Karjalan osuus oli noin 2,5 miljoonaa hehtaaria, ja sillä alueella asui pääosa runsaan 400 000 hengen siirtoväestä. Muut luovutetut alueet olivat Petsamo sekä osia Sallasta ja Kuusamosta. Peltoa oli luovutetulla alueella noin 12 % maan koko peltoalasta. Uuden asutusurakan vaatima maanhankintalaki (MHL, 396/1945) annettiin jo 5.5.1945 eli samoihin aikoihin kuin koko 2. maailmansota oli Euroopan osalta päätymässä. Lain nopeaa valmistamista nopeutti siirtoväen pika-asutuslaista saadut myönteiset kokemukset.

Maanhankintalaissa maansaajien ryhmää laajennettiin huomattavasti siirtoväkeä laajemmaksi. Maansaantiin oikeutetuiksi tulivat myös rintamamiehet, sotalesket ja -orvot sekä ne henkilöt, jotka asutustoiminnan seurauksena menettivät työpaikkansa. Lisäksi voitiin antaa lisämaata liian pieniksi katsotuille tiloille. Siirtoväki saikin kaikesta käytetystä maasta vain hieman alle puolet. Muodostetuista viljelystiloista pääosa annettiin siirtoväelle, kun asuntotontteista ja -tiloista suurin osa meni rintamamiehille. Maata käytettiin myös lisämaaksi olemassa oleville tiloille.

Ensisijaisesti maata oli maanhankintalain tarkoituksiin hankittava valtion maista ja vapaaehtoisilla kaupoilla. Jos se ei riittänyt, pakkolunastettiin alueita rappiotiloista, tilakeinottelijoilta, yhtiöiltä, seurakunnilta, kunnilta, muilta yhteisöiltä ja harrastelijaviljelijöiltä. Jos näinkään ei saatu tarpeeksi maata, voitiin lunastaa myös toimivista maatiloista, ei kuitenkaan alle 15 pellohehtaarin tiloista (käytännössä tämä raja oli kuitenkin 25 ha).

Maata hankittiin yhteensä noin 2,8 miljoonaa hehtaaria, josta 1,3 miljoonaa hehtaaria oli valtion maata. Tästä alueesta perustettiin maansaajille:

□ viljelystiloja (peltoa 6-15 ha)	noin 30 000 kpl.
□ asuntoviljelystiloja (peltoa 2-6 ha)	noin 15 000 kpl
□ asuntotontteja (noin 0,2 ha)	noin 56 000 kpl
□ kalastustiloja	noin 700 kpl
□ lisämaa-alueita	noin 33 000 kpl
□ yhteismetsiä ja -laitumia	noin 1 000 kpl

Maanhankintalain voidaan katsoa tulleen loppuun saakka toteutetuksi 1950 -luvun jälkipuoliskolla. Näin nopea toiminta ei olisi ollut mahdollista ilman tehokasta organisaatiota. Kiireisimpänä aikana näissä tehtävissä työskenteli *Veikko Vennamon* johdolla noin 3 000 henkeä. Suomen maanmittarikunnasta oli hyvin suuri osa kiinnitettyinä näihin tehtäviin ja lisäksi mukana oli paljon metsänhoitajia, agronomeja, agrologeja sekä juristeja.

3.3 Kiinteistörekisterin tietosisältö

Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistojen sekä 77 kunnan (tilanne 1.1.2012) asemakaava-alueidensa osalta ylläpitämä kiinteistörekisteri on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä (katso jäljempänä kohta 4 Perusrekisterit). Siinä on yksilöity koko maan kattavasti itsenäiset maanomistuksen yksiköt, joita ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä niistä luovutetut määräalat ja yhteisalueosuudet.

Kiinteistörekisterilain (392/1995) 7 §:n mukaan kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikköä koskevana tietoina rekisteriyksikön sijaintikunnan, -kylän, -kaupunginosan tai muun niihin verrattavan alueen nimi sekä, jos sellainen on annettu, rekisteriyksikön ja sen sijaintikorttelin nimi. Kiinteistörekisteriin merkitään lisäksi rekisteriyksikköä koskevana tietoina yksikön rekisteröimisajankohta sekä yksikön pinta-ala, laatu, rasitteet ja osuus yhteiseen alueeseen samoin kuin muita yksikköön kohdistuvia tietoja sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Kiinteistörekisterin sijaintitietojen on oltava numeerisessa muodossa siten, että kiinteistöjaotus voidaan tarpeen vaatiessa tulostaa kiinteistörekisterikartaksi, joka on osa kiinteistörekisteriä (KRL 14 §).

Kiinteistörekisteriasetuksen (970/1996) 6 §:n mukaan kiinteistörekisterilain 7 §:ssä mainittujen tietojen lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään *kiinteistönmuodostamisviranomaisten tuottamina* kutakin rekisteriyksikköä koskevana tietoina:

- 1) entinen kiinteistötunnus tai niiden rekisteriyksiköiden kiinteistötunnukset, joista kiinteistö on muodostettu;
- 2) niiden määräalojen tunnuksset, joista rekisteriyksikkö on kokonaan tai osaksi muodostunut;
- 3) niiden yhteisalueosuuksien määräalatunnukset, joista tila on muodostunut tai jotka on kiinteistöön siirretty;
- 4) rekisteriyksiköstä luovutetut tai muulla saannolla saadut määräalat ja yhteisalueosuudet;
- 5) rekisteriyksikön muodostamista tai muuttamista tarkoittava taikka muu vastaava yksikköä koskeva toimenpide;
- 6) rekisteriyksikön toimitusmerkki, jos yksiköllä on kiinteistötoimituksessa ollut yksikkötunnuksesta poikkeava toimitusmerkki;
- 7) kiinteistönmuodostamislain 2 momentissa tarkoitettu merkintä kantakiinteistöstä;
- 8) erityiset etuudet sekä osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin;
- 9) niiden yhteisten alueiden kiinteistötunnukset, joihin kiinteistöllä on osuus, samoin kuin osuuden suuruus, jos osuus ja sen suuruus on kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu;
- 10) yhteisen alueen osakaskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet, jos asia on kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu tai jos osuuksien rekisteröinti on tarpeen väliaikaisen osakshuhtelon ylläpitämisen vuoksi;

11) rekisteriyksikön kokonaispinta-ala sekä lisäksi tonttia ja yleistä aluetta lukuun ottamatta myös yksikön maa- ja vesipinta-alat erikseen;

12) rasitteisiin rinnastettavat kiinteistötoimitukseen verrattavassa toimituksessa perustetut käyttöoikeudet ja -rajoitukset;

13) rasitteiden sekä 12 kohdassa tarkoitettujen oikeuksien ja rajoitusten voimassaoloaika, jollei se ole pysyvä, sekä tarpeen mukaan muita tietoja rasitteista, oikeuksista ja rajoituksista;

14) alueet, joiden rajat on kalastusasetuksen 11 §:n tai 51 §:n 2 momentin mukaisesti määrätty;

15) kalastuslain 124 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa määrätty ulkosaariston raja;

16) muita kiinteistönmuodostamisviranomaisen tuottamia tietoja sen mukaan kuin muualla lainsäädännössä merkittäväksi säädetään tai määrätään.

Jos 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettun osuuden suuruutta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, kiinteistörekisteriin merkitään, kuinka suuri osuus kiinteistöllä on sen emäkiinteistön tai muodostajakiinteistön osuuteen yhteisestä alueesta.

Rasitealueet ja 1 momentin 12 kohdassa tarkoitettut käyttöoikeuden alaiset alueet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikköinä.

Jos kiinteistönmuodostamislain 34, 35 tai 36 §:ssä tarkoitettulla alueella suoritettussa lohkomisessa tai halkomisessa ei ole selvitetty, voidaanko kiinteistöksi muodostettua määräälaa tai halkomalla muodostettua kiinteistöä käyttää rakennuspaikkana, tehdään tästä merkintä kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisteriasetuksen 7 §:n mukaan kiinteistörekisteriin merkitään asetuksen 6 §:ssä mainittujen tietojen lisäksi rekisteriyksikköä koskevinä tietoina:

1) yksikön tai sen osan sijaitseminen voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella;

2) yksikön tai sen osan sijaitseminen voimassa olevan asemakaavan alueella;

3) tontin ja yleisen alueen osalta asemakaavan mukainen käyttötarkoitus;

4) asemakaavan mukaisen muun kuin 3 kohdassa mainitun kiinteistön osalta sen kaavassa määrätty käyttötarkoitus kiinteistön muodostamisajankohtana;

5) yksikön tai sen osan sijaitseminen alueella, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto;

6) tonttia koskeva erillinen tonttijako;

7) muita tietoja sen mukaan kuin muualla laissa tai sen nojalla merkittäväksi säädetään.

Määräalan ja yhteisalueosuuden rekisteröinti (KRA 8 §)

Kiinteistörekisterin pitäjä antaa kullekin määräalalle tai kiinteistöstä luovutetulle yhteisalueosuudelle määräalatunnuksen. Jos samalla saannolla on saatu määräaloja useasta rekisteriyksiköstä, annetaan kullekin oma tunnus. Milloin luovutettua määräalaa seuraa osuus yhteisiin alueisiin, vain määräalalle annetaan tunnus.

Määräalatunnus muodostuu rekisteröintiajankohdan mukaan sen rekisteriyksikön kiinteistötunnuksesta, johon määräala tai yhteisalueosuus kuuluu, lisättynä tyyppikirjaimella M ja yksilöivällä numerolla. Jos sen rekisteriyksikön, johon määräala kuuluu tai josta yhteisalueosuus on luovutettu, kiinteistötunnus muuttuu, määräalatunnusta ei muuteta.

Määräalaa koskevana tietoina kiinteistörekisteriin merkitään:

- 1. määräalatunnus;*
- 2. määräalan rekisteröintipäivä;*
- 3. sen rekisteriyksikön tai määräalan, josta määräala on ensimmäisen kerran luovutettu, luovutuksen aikaisen omistajan nimi ja henkilötunnus tai liike- ja yhteisötunnus;*
- 4. määräalan ensimmäisen omistajan nimi ja henkilötunnus tai liike- ja yhteisötunnus;*
- 5. saannon päivämäärä;*
- 6. määräalan lakkaaminen ja sen peruste sekä lakkaamis-päivämäärä;*
- 7. määräalasta muodostettujen rekisteriyksiköiden ja edelleen luovutettujen määräalojen tunnuksat;*
- 8. sen rekisteriyksikön tunnus, jolla määräala sijaitsee.*

Kiinteistöstä luovutettua yhteisalueosuutta koskevana tietoina kiinteistörekisteriin merkitään soveltuvin osin edellä 3 momentissa tarkoitetut tiedot.

Lakanneen rekisteriyksikön tiedot (KRA 9 §)

Lakanneesta rekisteriyksiköstä on kiinteistörekisterissä säilytetävä sitä koskevat kiinteistörekisterilain 7 §:n 1 momentissa mainitut tiedot ja yksikön rekisteröimisajankohta, laatu, osuus yhteiseen alueeseen ja edellä 6 §:n 1 momentin 1–13 kohdassa sekä 7 §:n 7 kohdassa ja 8 §:ssä mainitut tiedot.

Lakanneen rekisteriyksikön kohdalle on tehtävä merkintä lakkaamisen perusteesta ja ajankohdasta.

Seuraavassa esityksessä on tarkemmin kuvattu kiinteistörekisterissä olevia tietoja ryhmittelemällä ne kiinteistörekisteriotteen mukaisiin luokkiin (kiinteistörekisteriote, katso liite 1): rekisteriyksikön perustietoihin, muodostumistietoihin, erottamattomia määräaloja ja erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia koskeviin tietoihin, kaava ja rakennuskieltotietoihin, rasitteita, käyttöoikeuksia ja -rajoituksia kos-

keviin tietoihin, tietoihin osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, kiinteistötoimituksia ja viranomaispäätöksiä koskeviin tietoihin sekä muihin kiinteistörekisteriin merkittäviin tietoihin.

3.3.1 Perustiedot

Rekisteriyksiköt ja määräalat yksilöidään kiinteistö- ja määräalatunnuksin ja merkitään kiinteistörekisteriin (KRA 1 §; 8§).



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 8.7.2013
Rekisteriyksikkö 507-413-4-84 JOKELA

Sivu 1 (2)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	507-413-4-84	Rekisteröintipvm:	17.9.1969
Nimi:	JOKELA		
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	8,570 ha
Kunta:	Mäntyharju (507)	Maapinta-ala:	8,570 ha
Rekisterikylä:	KYTTÄLÄ (413)		
Arkistoviite:	33:500 AS	Palstojen lukumäärä:	1

Kuva 11/3. Kiinteistörekisterin perustiedot

Rekisteritilannepäivämäärä

Kiinteistörekisteriotteen alussa oleva päivämäärä osoittaa sen, minkä ajankohdan mukaisia tiedot ovat. Kiinteistörekisterin tiedot päivitetään jokaisena arkiyönä. Normaalitilanteessa rekisteritilannepäivämääränä lauantaitsin ja sunnuntaitsin näkyy lauantaitsin päivämäärä eikä perjantain.

Kiinteistötunnus

Kaikilla kiinteistöillä ja muilla rekisteriyksiköillä on toisistaan poikkeava kiinteistötunnus, joka muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta. Esimerkiksi kiinteistö 905-432-19-53 on Vaasan kaupungin (905) Västervikin kylän (432) tila 19-53 (loppuosan niin kutsutusta rekisterinnumero-osasta käytetään usein muotoa 19:53). Vastaavasti tunnus 91-14-487-19 tarkoittaa Helsingin kaupungin (91) kaupunginosan 14 korttelissa 487 olevaa tonttia numero 19.

Kiinteistö- ja muiden maanmittaustoimitusten sekä eräiden päätösten vuoksi kiinteistötunnukset voivat muuttua. Tunnuksen muuttumisen periaatteet eri tilanteissa ovat (MML 2012):

Lohkominen

- ✓ lohkokiinteistö saa aina uuden tunnuksen
- ✓ emäkiinteistöstä jäljelle jäävä nk. jäännöskiinteistö saa emäkiinteistön tunnuksen (KRA 4 §)
- ✓ siirtolohkomisessa saajakiinteistön ja siihen siirretyn määräalan muodostamalle kiinteistölle annetaan uusi tunnus, jos muodostettava kiinteistö on tila; muussa tapauksessa (esim. määräala siirretään valtion metsämaahan) muodostettu kiinteistö saa saajakiinteistön tunnuksen

Lohkominen tontiksi tai yleiseksi alueeksi

- ✓ muodostettavan tontin tai yleisen alueen tunnus määräytyy KRA 2 ja 3 §:n mukaisesti
- ✓ lohkomisessa jäljelle jäävän muodostajakiinteistön tunnus ei muutu

Yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi tai siirtämisen kiinteistöön

Osuudesta muodostettava tila saa uuden kiinteistötunnuksen. Luovuttavan kiinteistön tunnus samoin kuin osuuden siirrossa vastaanottavan kiinteistön tunnus säilyvät entisinä.

Jakotoimitukset

Halkomisessa tai muussa jaossa kaikki muodostetut kiinteistöt saavat uuden kiinteistötunnuksen.

Teiden ja valtaojien liittäminen

Lakanneen yhteisen tien tai valtaojan taikka entisen yleisen tien siirtäminen kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen ei muuta vastaanottavan rekisteriyksikön tunnusta.

Lunastustoimitukset

Luovuttavan ja vastaanottavan rekisteriyksikön tunnus ei muutu, kun aluetta liitetään vesijätön, yhteisen alueen, erillispalstan tai rakennuspaikan osan lunastuksessa kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen.

LunL:n mukaisissa lunastustoimituksissa luovuttavan rekisteriyksikön tunnus ei muutu. Jos lunastettu alue liitetään ennestään olevaan lunastusyksikköön tai suojelualuekiinteistöön, myöskään vastaanottavan kiinteistön tunnus ei muutu.

Maantietoimitus ja ratatoimitus

Aluetta luovuttaneiden rekisteriyksiköiden kiinteistötunnukset eivät muutu.

Kiinteistöjen yhdistäminen

Yhdistämällä muodostettava kiinteistö saa uuden kiinteistötunnuksen, kun kiinteistöt ovat samaa laatua. Kun muunlaatuinen kiinteistö yhdistetään valtion metsämaahan, suojelualuekiinteistöön tai lunastusyksikköön, yhdistämällä muodostettu kiinteistö saa vastaanottavan kiinteistön tunnuksen. Yhdistämällä muodostettavan tontin tunnus muodostuu kunnan, kunnanosan, korttelin ja tonttijaon mukaisen tontin numerosta.

Yhteisen alueen muodostaminen ja yhteisten alueiden yhdistäminen

Yhteisen alueen muodostamisessa ja kahden tai useamman yhteisen alueen yhdistämisessä muodostettavalle uudelle yhteiselle alueelle annetaan uusi kiinteistötunnus kohdassa 6.2.13 olevien ohjeiden mukaan. Sijaintialueen tai ryhmän numeroksi valitaan harkinnan mukaan joko 876 tai 878. Jos ennestään olevaan yhteiseen alueeseen liitetään lisää aluetta, sen tunnusta ei muuteta. Myöskään luovuttavan rekisteriyksikön tunnusta ei muuteta.

Kiinteistön laadun muuttaminen

Kiinteistölle, jonka laatu on muutettu, annetaan uusi kiinteistötunnus, jos se on tarpeen tunnusjärjestelmän yhtenäisyyden vuoksi. Jos tila muutetaan tontiksi, tontin tunnus määräytyy kunnanosan ja korttelin numeron ja tonttijaon mukaisen tontin numeron perusteella. Jos taas esimerkiksi valtion metsämaan laatu muutetaan tilaksi, kiinteistötunnus muutetaan tilojen tunnusjärjestelmää vastaavaksi.

Määräalatunnuksen muuttumattomuus

Jos määräalan sijaintikiinteistön tai -rekisteriyksikön tunnus muuttuu, määräalatunnusta ei muuteta (KRA 8.2 §). Sama periaate koskee yhteisalueosuutta, jolla on määräalatunnus. Myöskään silloin, kun määräala siirretään kunnasta toiseen, määräalatunnuksen kunnanumeroa ei muuteta.

Maanmittauslaitos uudistaa kiinteistötunnusjärjestelmää, jotta odotettavissa olevat suuret kuntaliitokset voidaan viedä kiinteistörekisteriin. Uudistus tulee voimaan helmikuussa 2014. Uudistuksessa kiinteistötunnuksen esitysmuoto ei muutu, mutta tunnuksen sisältämä informaatio muuttuu

Nykyisin kaikki liittyvän kunnan kiinteistöt on rekisteröity kuntaliitoksissa uudelleen uudella tunnuksella. Uudelleenrekisteröinnin aikana ei ole voitu rekisteröidä kiinteistörekisteriin esimerkiksi uusia tontteja. Tontin rekisteröinnin viivästyminen pitkittää myös rakennusluvan myöntämistä. Jatkossa kiinteistöjä ei enää rekisteröidä uudestaan kuntaliitoksessa, joten kiinteistötunnus pysyy samana myös liitoksen jälkeen. Näin vältetään pitkiltä rekisteröintikatkoilta.

Muutokset kiinteistötunnuksen informaation sisällössä muuttavat myös kiinteistörekisteriotetta ja -karttaa. Kiinteistörekisteriotteessa ei jatkossa esitetä tietoa rekisterikylästä eikä kaupunginosasta. Rekisterikartalla ei jatkossa ole kylien rajoja, eikä rekisterikartalla näy kylien nimiä. Kaikki rajat esitetään kiinteistörajoina lukuun ottamatta kunnan rajoja. Kiinteistötunnuksesta ei voi uudistuksen jälkeen enää päätellä kiinteistön sijaintikuntaa, rekisterikylää tai kaupunginosaa.

Nimi

Rekisteriyksikön nimeäminen ei ole pakollista. Käytännössä nimi annetaan jokseenkin säännönmukaisesti. Toimitusmiesten on asianosaisia kuultuaan tarvittaessa annettava rekisteriyksikölle nimi (KMA 56 §). Toimitusmiesten pitäisi harkita nimen kielenmukaisuutta ja sopivuutta sekä keskustella asianosaisten kanssa vanhojen ja arvokkaiden paikkakunnalla käytettyjen nimien säilyttämisestä. Nimet liittyvät usein paikkakunnan kulttuurihistoriaan ja elinkeinoelämään. Nimiä ei ole syytä omaksua kevytmielisin ja sattumanvaraisin perustein. (Hyvönen 1998, s. 394.)

Rekisteriyksikkölaji

Kiinteistön laatu eli laji ilmoittaa, minkä tyyppisestä kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä on kyse (katso kohta 1.1.1 Kiinteistön käsite).

Kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.1 §:n nojalla kiinteistöinä: tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suoje-lualue), lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö), yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet.

Kiinteistöjen lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.2 §:n nojalla muina rekisteriyksikköinä: yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiset, tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet [L yleisistä teistä on kumottu Maantielailla (MTL, 503/2005)].

Arkistoviite

Arkistoviitteen kautta saadaan yhteys Maanmittauslaitoksen sähköiseen arkistoon eli ARKKI -järjestelmään. Sähköiseen arkistoon on arkistoitu lähes kaikki maanmittaustoimitukset. Näistä löytyvät vähintään sähköisestä erikoisluettelosta (ELU) konvertoidut ELU-metatiedot tai jo sähköiseen muotoon arkistoituja asiakirjoja tai karttoja. Digitaalisten aineistojen määrä kasvaa vuosittain kymmenillä tuhansilla dokumenteilla myös vanhemman aineiston osalta.

Rekisteröintipäivämäärä

Tieto osoittaa, milloin rekisteriyksikkö on merkitty kiinteistörekisteriin. Tämän ajankohdan jälkeen yksikön alue on voinut muuttua erilaisissa maanmittaustoimituksissa, jotka käyvät ilmi otteen kohdasta "Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset".

Jos rekisteriyksikkö on siirtynyt kunnasta toiseen, sen rekisteröintipäiväksi tulee siirtymispäivä. Yksikön varsinainen synty-ajankohta täytyy selvittää aikaisemman kunnan kohdalta.

Lakannut päivämäärä

Jos rekisteriyksikkö ei ole voimassa oleva, sen lakkaamispäivämäärä ilmoitetaan otteella.

Pinta-alatiedot

Rekisteriyksiköstä ilmoitetaan joko kokonaispinta-ala tai lisäksi erikseen maa- ja vesipinta-ala. Varsinkin silloin kun pinta-ala perustuu vanhaan kartoitukseen tai rekisteriyksikkö rajoittuu rantaan, tiehen tai muuhun luonnolliseen rajaan, kiinteistörekisterin pinta-ala voi olla epätarkka. Pienten rekisteriyksiköiden pinta-alan luotettavuuteen vaikuttaa myös se, ovatko yksikköön mahdollisesti siirtyneet lakanneet yhteiset tiet ja valtaajat mukana pinta-alassa vai eivät.

Kiinteistörekisterissä on yhä tiloja, joiden pinta-alatiedot saattavat perustua isojaon mittauksiin ja näin saadusta pinta-alasta on vähennetty osituksessa syntyneiden tilojen pinta-alat, mutta kantatila ei ole koskaan mitattu uudelleen isojaon jälkeen.

Keisarillisen senaatin päätöksessä maanmittaustoimituksessa noudatettavista ohjeista vuonna 1916 säädettiin, että mikäli kantatilan tiluksia ei toimituksessa mitattu, kantatilalle tuli huomautussarakkeeseen tehdä merkintä ”kartatta” ja merkintä viimeisestä koko tilan kartasta. Tilan maarekisteriin merkittävä pinta-ala saatiin näissä tapauksissa edelleen pääsääntöisesti vähentämällä emätilan pinta-alasta osittamisessa syntyneiden tilojen pinta-alat.

Palstojen lukumäärä

Samaan rekisteriyksikköön voi tontteja lukuun ottamatta kuulua tiluksia useassa eri paikassa. Esimerkiksi kiinteistön halki kulkeva maantie tai rautatie jakaa kiinteistön kahdeksi palstaksi.

3.3.2 Muodostumistiedot

Kiinteistörekisteriyksiköitä voidaan muodostaa kiinteistötoimituksissa ja muissa kiinteistönmuodostamistoimissa viranomaispäätöksillä (katso Hyvönen 1998, s. 28–33).

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Lohkominen Rekisteröintipvm: 17.9.1969	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä: 507-413-4-40 JOKELA	Maapinta-ala (ha) 8,5700
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	8,5700

Kuva 12/3. Kiinteistörekisterin muodostumistiedot.

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös

Yleisin toimituslaji on lohkominen. Viranomaispäätöksistä tavallimmat ovat kuntajaon muutos tai kiinteistöjen yhdistäminen. Otteen yläosassa oleva rekisteröintipäivämäärä ilmoitetaan myös tässä. Kuitenkin tonttien osalta tässä esitetään toimitus- tai päätöspäivämäärä.

Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista yksikkö on muodostunut

Tässä kohdassa ilmoitetaan kiinteistö- ja/tai määräalatunnuksittain, mistä yksiköistä uusi rekisteriyksikkö on muodostettu ja kuinka pal-

jon pinta-alaa se on eri muodostajayksiköistä saanut. Jos pinta-ala on nolla, kyse on haamuilasta, jolloin uusi kiinteistö on saanut luovuttavasta kiinteistöstä ainoastaan osuutta yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

Kantakiinteistö lohkomisessa

Kiinteistöjen keskinäisen panttivastuun vuoksi lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö (KML 21 §). Kantakiinteistön määrittämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska kantakiinteistö vastaa pantatun emäkiinteistön pantti-oikeudesta ennen lohkokierteistöjä (MK 17:9.3 §). Kiinteistörekisterin pitäjä tekee merkinnän kantakiinteistöstä kiinteistörekisteriin (esimerkiksi: ”507-413-9-228 on kiinteistön 507-413-9-226 kantakiinteistö”). Seikan täytyy ilmetä myös räsitusodistuksesta.

Kantakiinteistö ei näy rekisteristä, mikäli kiinteistönmuodostus on tapahtunut ennen vuotta 1997.

3.3.3 Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Määräala on kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä myyty tai muulla tavalla luovutettu rajoiltaan määrätty alue, joka kuuluu eri henkilön omistukseen kuin asianomainen kiinteistö tai muu rekisteriyksikkö. Yhteisalueosuus on kiinteistöstä erikseen luovutettu osuus yhteiseen alueeseen.

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

1)	507-413-9-228-M621	Alkuperäinen saanto: 8.6.2012	Rekisteröintipvm: 12.6.2012
	Alkuperäinen saannon saaja: Matti Mainio		
2)	507-413-9-228-M622	Alkuperäinen saanto: 8.6.2012	Rekisteröintipvm: 12.6.2012
	Alkuperäinen saannon saaja: Jussi Juonio		
3)	507-413-9-228-M623	Alkuperäinen saanto: 13.12.2012	Rekisteröintipvm: 15.12.2012
	Alkuperäinen saannon saaja: MÄNTYHARJUN KUNTA		

Kuva 13/3. Kiinteistörekisterimerkintä erottamattomista määräaloista.

Rekisteriyksikön alueella olevien määräalojen ja kiinteistöstä luovutettujen yhteisalueosuuksien määräalatunnukset ja eräitä muita tietoja esitetään otteella rekisteröintijärjestyksessä.

3.3.4 Kaavat ja rakennuskiellot

Kiinteistörekisteriin merkitään ympäristöministeriön vahvistamat kuntien yhteiset yleiskaavat sekä kunnan hyväksymät oikeusvaikutteiset yleiskaavat ja asemakaavat mukaan lukien ranta-asemakaavat. Lisäksi rekisteriin merkitään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:ssä tarkoitetut rakennuskiellot ja tonttien osalta erilliset tonttijaot.

Kaavat ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava (507-531/01) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 21.9.2001	Kaavan arkistotunnus: ESAVO/80/63/2001
2) Yleiskaava (507-Y200812980) Hyväksymis-/vahvistamispvm: 29.3.2007	Kaavan arkistotunnus: MMLM/9440/423/2008
Voimaantulopvm: 11.6.2007	

Kuva 14/3. Kiinteistörekisterimerkintä yleiskaavoista.

Kaavoitusta koskeissa tiedoissa voi kiinteistörekisterissä olla puutteita. Tiedot on aina varmistettava kunnasta.

3.3.5 Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Tähän osioon on merkitty rekisteriyksikköä rasittavat ja kiinteistön hyväksi perustetut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset. Merkinnät ovat kiinteistörekisterissä joko tekstimuotoisina rasite-merkintöinä tai sijainnillisina käyttöoikeusyksikköinä.

Kiinteistörekisteriin on merkitty rasitteen, käyttöoikeuden ja käyttörajoituksen rekisteröintiajankohta, lajitieto, tunnus (käyttöoikeusyksiköistä) ja mahdolliset rajaustiedot sekä oikeuden osapuolet. Jos kiinteistötunnuksen jälkeen on sulkumerkkien sisällä kirjain X, se tarkoittaa, että kiinteistö on lakannut. Tieoikeus tai rasite on silti edelleen olemassa, vaikka oikeutetut kiinteistöt olisivat lakanneet. Niiden tilalle on maanmittaustoimituksessa muodostettu yksi tai useampi uusi kiinteistö.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Tieoikeus Oikeutetut: 507-413-4-83 SORAHARJU Rasitettu: 507-413-4-84 JOKELA	
2) Tieoikeus (000-2005-K13479) Varpanen - Piira yksityistie	
Oikeutetut: Yksityisten tiekunnan osakkaat Rasitettu: 507-413-4-84 JOKELA	Rekisteröintipvm: 1.7.2005 Voimaantulopvm: 26.11.1969

Kuva 15/3. Kiinteistörekisterimerkintä tieoikeuksista.

Erityisesti vanhemmissa tiedoissa on runsaasti puutteita ja virheitäkin.

Uusi kaivoslaki tuli voimaan 1.7.2011 ja sen nojalla kiinteistötietojärjestelmään tallennetaan sijainnillisina käyttöoikeusyksikköinä kaivosviranomaisen päätökseen perustuvat malminetsintä- ja kullanhuuhtonta-alueet ja ne aikaisemman kaivoslain perusteella tehty valtaushakemukset, joista on tehty päätös uuden kaivoslain aikana. Malminetsintä- ja kullanhuuhtonta-alueiden ja valtausten tallentaminen on aloitettu Maanmittauslaitoksessa loppusyksyllä 2012.

3.3.6 Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Tähän merkitään kiinteistön osuudet niihin yhteisiin alueisiin, joiden osaksluettelo on vahvistettu.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä on osuuksia:	
1) Yhteinen vesialue 507-876-8-0 Kyttälä 1-10 ja Paasola 1-2 yht. rauh.piiri	Rekisteröintipvm: 15.10.1993 Osuuden suuruus: 0,002600 / 6,125000
2) Yhteinen vesialue 507-876-9-0 Kyttälän-Paasolan osakskunta	Rekisteröintipvm: 15.10.1993 Osuuden suuruus: 0,002600 / 4,412800
3) Yhteiset vesialueet On osuus , VAAN EI YHT. PALSTOIHIN.	

Kuva 16/3. Kiinteistörekisterimerkintä osuuksista yhteisiin alueisiin.

Niin sanottuna osuusmerkintänä ilmoitetaan ne yhteiset alueet tai yhteisaluetyypit, joihin kiinteistöllä on osuus, mutta osaksluetteloita ei ole vielä vahvistettu. Osuuden kohde voidaan ilmoittaa yhteisen alueen kiinteistötunnuksella tai voidaan käyttää yleisempää luonnehdintaa (esim. "Osuus yhteisiin vesialueisiin"). Jos kiinteistörekisterissä on kielteinen osuusmerkintä (esim. "Ei osuutta yhteisiin"), se tulostetaan tähän osioon. Osuusmerkinnöissä voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.

Vanhoin erityisten etuuksien, jotka ovat hyvin harvinaisia muualla kuin Pohjois-Lapissa, osakkuudet ilmoitetaan samoin periaattein kuin yhteisalueosuuksien osakkuudet. Myös erityisiä etuuksia koskevissa tiedoissa voi olla puutteita.

3.3.7 Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Tähän osioon merkitään rekisteriyksikköä koskevat kiinteistörekisteriin merkityt muodostumista tai muuttamista tarkoittavat kiinteistötoimitukset, niihin verrattavat toimitukset ja viranomaisten päätökset, niiden rekisteröimispäivät, vaikutukset pinta-alatietoihin sekä toimenpiteen muut kohdeyksiköt ja arkistoviite.

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Yksityistietoitus , VARPANEN-PIIRA YKSITYISTIEN OSAKKAILLA ON TIEOIKEUS. Arkistoviite: 9:9- SEK	Rekisteröintipvm: 26.11.1969
2) Rajankäynti Arkistoviite: 9:9- SEK	Rekisteröintipvm: 26.11.1969

Kuva 17/3. Kiinteistörekisterin merkinnät kiinteistötoimituksista ja viranomaispäätöksistä.

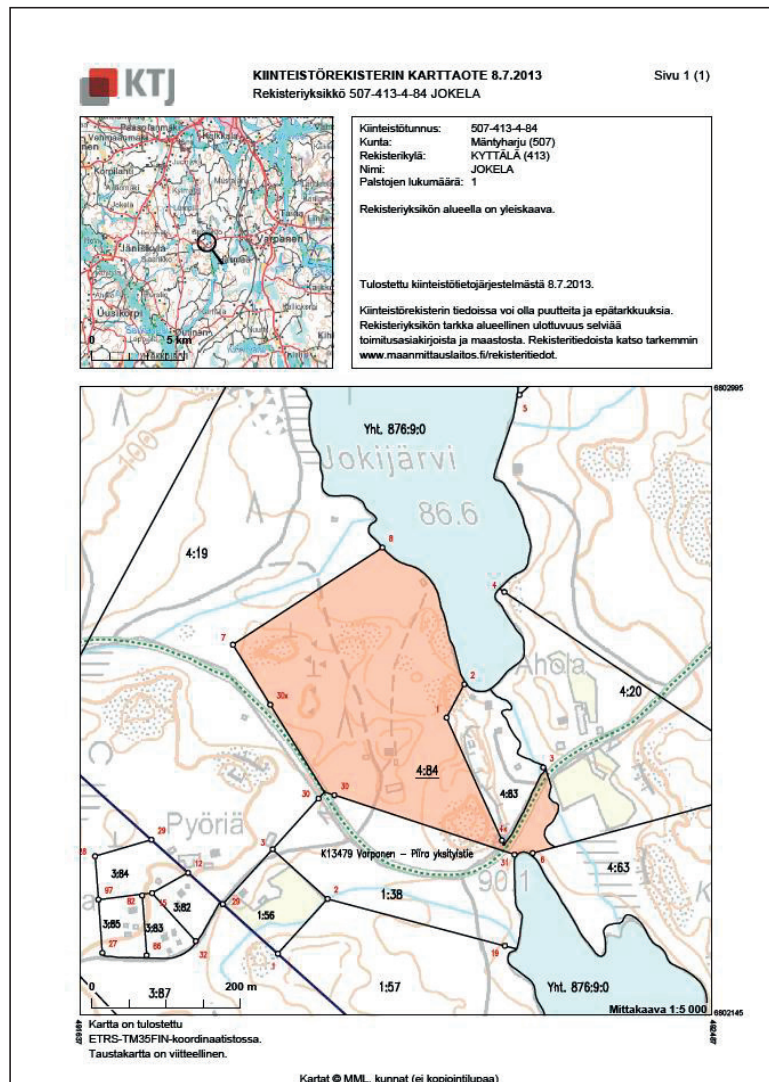
3.3.8 Muita tietoja

Tästä osiosta käyvät ilmi rekisteriyksikköä koskevat huomautukset ja muistutukset. Niitä voivat olla esimerkiksi tieto siitä, että kuntaliitoksen vuoksi rekisteriyksikköä koskevia tietoja on sen kohdalla aikaisemmassa sijaintikunnassa. Huomautukset ovat sillä kielellä, jolla ne

on alun perin rekisteriin kirjoitettu. Muistutus- ja huomautustietoja on merkitty kiinteistörekisteriin vaihtelevin periaattein, minkä vuoksi niissä voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.

3.4 Kiinteistörekisterikartan tietosisältö

Kiinteistörekisterikartta on osa kiinteistörekisteriä (KRL 14 §). Kiinteistörekisterikartta osoittaa kiinteistöjen ja muiden voimassa olevien rekisteriyksiköiden rajat ja rajamerkit sekä yksiköiden tunnistamiseksi tarvittavat tiedot (kiinteistötunnukset). Myös eräät käyttöoikeudet ja rajoitukset sekä osa rasitteista ja tieoikeuksista on merkitty karttaan (KRA 10 §.)



Kuva 18/3. Kiinteistörekisterin karttaote. © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13.

Kiinteistörekisterikarttaan merkitään myös kiinteistörekisteriin merkityn määrääjän tunnus ja sijainti saantokirjan mukaan, voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan raja, asemakaavan laatimiseen tai muuttamiseen liittyvä rakennuskieltoalueen raja, ulkosaariston raja, kalastuskieltoalueet lohi- ja siikapitoisissa vesistöissä sekä näiden vesistöjen koski- ja virtapaikat sekä kalaväylät, jos niiden rajat on määrätty. (KRA 10 §.)

Aikaisemmin perutettuja rasitteita, käyttöoikeuksia ja rajoituksia saattaa puuttua kiinteistörekisterikartalta johtuen eri aikoina voimassa olleista rekisteröintitavoista. Maanmittaustoimistot perusparantavat kiinteistörekisterikarttaa ja antavat tarkempia tietoja kiinteistörekisterikartalta puuttuvista tiedoista

Kartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuutta, koska läheskään kaikista rajapyykeistä ei ole tarkkoja koordinaatteja. Kiinteistörekisterikarttaa tarkemmin rekisteriyksikön alue selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta.

3.5 Toimitusten ja päätösten rekisteröinti kiinteistörekisteriin

3.5.1 Toimitukset

Kiinteistö- ja muut maanmittaustoimitukset voidaan rekisteröidä sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Toimitus on lainvoimainen, kun toimituksen valitusaika on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun toimituksesta tehty valitus on lopullisesti ratkaistu. Jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen, se voidaan rekisteröidä valitusajan päättymistä odottamatta (KML 192.1 §).

Toimituksen kestäessä tai kun esimerkiksi vain korvauksista on valitettu, voidaan rekisteröidä:

- ✓ toimituksen yhteydessä tehty rajankäynti tai tilusvaihto, joka on saanut lainvoiman (KML 194 §);
- ✓ tarpeelliset merkinnät asianosaisen pyynnöstä ja maa- ja metsäoikeuden puheenjohtajan luvalla KML 194 a.1 §:n tarkoittamissa tapauksissa (KML 243 §);
- ✓ halkomisen, uusjaon ja vesialueen jaon lainvoiman saaneesta jakosuunnitelmasta aiheutuvat merkinnät (KML 54.3, 91 ja 144.2 §);
- ✓ lunastustoimitus LunL 53.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa hakijan pyynnöstä, ellei maa- ja metsäoikeustuomari kiellä rekisteröintiä;
- ✓ maantietoimitus MTL 86.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa kiinteistörekisterin pitäjän pyynnöstä maa- ja metsäoikeuden puheenjohtajan luvalla;
- ✓ ratatoimitus ratalain 76 §:n tarkoittamassa tapauksessa maa- ja metsäoikeuden puheenjohtajan luvalla.

3.5.2 Maanmittaustoimiston ja kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

Rekisterin pitoa koskevat päätökset jakautuvat 5 ryhmään sen mukaan, missä vaiheessa ne on mahdollista merkitä kiinteistörekisteriin.

1. Päätökset, joista ei saa valittaa, voidaan rekisteröidä välittömästi. Näitä päätöksiä ovat kiinteistötunnuksen muuttaminen sekä rekisterivirheen korjaaminen silloin, kun päätöksestä ei tarvitse tiedottaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle (KRL 14 b §).
2. Kiinteistöjen yhdistämis päätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Yhdistäminen voidaan rekisteröidä valitusajan päättymistä odottamatta, jos yhdistäminen on tehty hakemuksen ja mahdollisen kiinnitysten etusijajärjestyksestä koskevan sopimuksen mukaisesti tai jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä päätöksen (KML 217.2 §). Edellä sanottu koskee myös kiinteistön yhdistämistä yhteismetsään ja luonnonsuojelulain 22 §:ssä tarkoitettua alueen liittämistä luonnonsuojelualueeseen.
3. Rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista koskeva päätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja on antanut siihen suostumuksensa (KRL 14 b.3 §).
4. Maanmittaustoimiston päätös enklaavin¹³ siirtämisestä rekisteröidään kokonaisten rekisteriyksikköjen osalta siten, että rekisterointiajankohdaksi tulee 1. päivä tammikuuta.
5. Muut kuin edellä mainitut kiinteistörekisterin pitäjän tai maanmittaustoimiston päätökset rekisteröidään valitusajan päätyttyä tai, jos päätöksestä on valitettu, kun valitus on lopullisesti ratkaistu. Näitä päätöksiä ovat:
 - ✓ kiinteistötunnuksen tai rekisterivirheen korjaaminen silloin, kun päätöksestä on KRL 8.2 §:n nojalla tiedotettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle (kiinteistörekisterin pitäjän päätös);
 - ✓ yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen
 - ✓ yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön;
 - ✓ rasiin tai tieoikeuden poistaminen tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttaminen;
 - ✓ kylän nimen tai kyläjaotuksen muuttaminen (maanmittaustoimiston päätös);

¹³ Enklaavi on kunnan pääasiallisesta alueesta erillään oleva alue (laki 1197/1997).

- ✓ yhteisten alueiden yhdistäminen KRL 2 b §:n nojalla (kiinteistörekisterin pitäjän päätös);
- ✓ kameraalisen jaotuksen muuttaminen (kiinteistörekisterin pitäjän päätös);
- ✓ erityisen oikeuden siirtäminen (LunL 72 c §) (maanmittaus-toimiston päätös);
- ✓ erityisen oikeuden käyttötarkoituksen muuttaminen (LunL 72 d §) (maanmittaus-toimiston päätös).

3.5.3 Muiden viranomaisten päätökset, ilmoitukset ja sopimukset

Muiden viranomaisten päätöksistä osa rekisteröidään kiinteistörekisteriin ja osa tallennetaan kiinteistötietojärjestelmän muihin tietoihin. Kiinteistötietojärjestelmälain 4 §:n nojalla niiden viranomaisten, jotka tuottavat kiinteistötietojärjestelmään merkittäviä tietoja, on huolehdittava tällaisten tietojen tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään. Koska viranomaisilla ei toistaiseksi ole itse mahdollisuutta hoitaa rekisterinpitovelvoitetta, maanmittaus-toimistot ja kiinteistörekisteriä pitävät kunnat tallentavat tiedot omilla vastuualueillaan samoin periaattein kuin ennenkin. Päätös tallennetaan kiinteistötietojärjestelmään, kun se on saanut lainvoiman. Tarvittaessa muiden viranomaisten päätösten lainvoimaisuus tarkistetaan joko muutoksenhakuviranomaiselta tai päätöksen tehneeltä viranomaiselta.

Muiden viranomaisten päätöksistä kiinteistörekisteriin rekisteröidään (MML 2011):

- ✓ oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava, kaavanmukainen käyttötarkoitus, rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi, erillinen tonttijako;
- ✓ maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaiset yhdyskuntatekniset laitteet (toisen kiinteistön alueelle sijoitetut johdot ja niihin liittyvät vähäiset laitteet, rakennelmat ja laitokset) ja 163 §:n mukaiset vähäiset laitteet (sijoitetut valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeet, liikennemerkit, liikenteen ohjauslaitteet ja opasteet sekä vähäiset katurakenteen osat);
- ✓ maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukainen yhteisjärjestely;
- ✓ vesilain (587/2011) 17:5 §:ssä luetellut oikeudet ja rajoitukset;
- ✓ kaivoslaissa (621/2011) tarkoitettut päätökset (malminetsintäluupa, kaivoslupa ja kulanhuudontalupa);
- ✓ ydinjätteiden loppusijoituspaikka ja toimenpidekielto;
- ✓ kestävän metsätalouden rahoituksesta annetun lain (1094/1996) mukaiset sopimukset ympäristötuesta ja luonnonarvokaupasta;

- ✓ hautaustoimilain (457/2003) 16 §:ssä tarkoitetut päätökset yksityisistä hautapaikoista;
- ✓ poro-, porotalous-, luontaiselinkeino- ja kolttatiloille tehtävät merkinnät kyseisten lakien mukaisista rajoituksista;
- ✓ kiinteät muinaisjäännökset (muinaismuistolaki 6.1 §);
- ✓ luonnonsuojelulain (1096/1996) 24, 25, 30 ja 47 §§:n mukaiset luonnonsuojelualueet, määräaikaiset rauhoitukset, erityisesti suojellut luontotyypit ja erityisesti suojeltujen lajien esiintymispaikat;
- ✓ kuntajaon muutokset.

3.6 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältö

Maakaaren (MK, 540/1995) 7 luvussa tarkoitetun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot muodostavat kiinteistöjärjestelmän kirjaamisosan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinteistötiedot perustuvat kiinteistörekisterin tietoihin ja sen ylläpitovastuu siirtyi käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle vuoden 2010 alusta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamisasioina lainhuudot, erityiset oikeudet ja kiinnitykset. Kirjaamisasioista rekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemusten käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. (MK 5:1 §.) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisällöstä on säädetty tarkemmin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriasetuksen (960/1996) 2 luvussa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasitusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi. Lisäksi tarkoituksena on edistää kirjaamisasioiden käsittelyä ja varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuinin- ja viranomais-toimintaa varten. (MK 7:1a §.)

Vuoden 2010 alussa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä oli yli 2,5 miljoonaa voimassaolevaa lainhuutoa. Erityisen oikeuden kirjauksia oli yhteensä noin 210 000, joista vuokraoikeuden kirjauksia oli noin 160 000 kappaletta. Kiinnityksiä oli yli 3,3 miljoonaa, joiden yhteinen rahamäärä oli noin 290 miljardia euroa.

Kirjaamishakemusten määrä vaihtelee voimakkaasti taloudellisten suhdanteiden mukana. Vuonna 2012 käsiteltiin lainhuutohakemuksia 101 000 ja uusia kiinnityshakemuksia 138 000 kappaletta. Lisäksi kirjattiin erilaisia erityisiä oikeuksia 10 000 kappaletta.

3.6.1 Lainhuuto

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistöön, kiinteistön määräalaa tai määräosaan kohdistuvan omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kun kiinteistö tai muu edellä lueteltu kohde vaihtaa omistajaa eli kun kiinteä omaisuus siirtyy omistajalta toiselle, on saannolle haettava lainhuuto. Saantoja ovat esimerkiksi kauppa, vaihto, lahja, ositus, perintö ja testamentti. Lainhuutoasian käsittelyn yhteydessä tarkastetaan saannon pätevyys eli kunkin saantotyyppin mukaisten edellytysten täyttyminen.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus edellyttää, että rekisteri sisältää tarkat ja ajantasaiset tiedot kulloisestakin kiinteistön omistajasta. Sen vuoksi laissa on säädetty ostajan velvollisuudesta hakea kiinteistön omistusoikeuden saannolle lainhuuto. Lainhuudon myöntämisestä menee tieto myös eri viranomaisille, kuten esimerkiksi väestörekisteriin.

Lainhuutoon liittyy myös kiinteistön saajan eduksi merkittäviä oikeusvaikutuksia, joista voidaan mainita esimerkiksi sellainen tapaus, että kiinteistö on luovutettu kahteen kertaan. Kiinteistön myöhempi ostaja voi saada kiinteistön omistukseensa, jos ensimmäinen ostaja ei ole hakenut lainhuutoa eikä myöhempi ostaja tiennyt aikaisemmasta luovutuksesta. Merkittävä vaikutus on myös sillä, että saantokirjan eli tavallisesti kauppakirjan tai muun sopimuksen muotovirheeseen ei voi vedota enää sen jälkeen, kun uudelle omistajalle on myönnetty lainhuuto. Määräalan lohkomisen käynnistyy vasta, kun lainhuuto on myönnetty ja lainhuuto on myös edellytyksenä sille, että kiinteistöä voi käyttää velan vakuutena

3.6.2 Erityisen oikeuden kirjaaminen

Erityinen oikeus on kiinteistön omistusoikeutta rajoitetumpi oikeus, joka yleensä kuuluu muulle kuin kiinteistön omistajalle. Se perustuu esimerkiksi sopimukseen tai testamenttiin. Kiinteistöjärjestelmän käsitelmissä (katso luku 4) erityinen oikeus on henkilö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus.

Lunastuslaissa (2.2 §) erityisellä oikeudella tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen ja rakennelmaan. Rummukainen (2010, s. 81) kuitenkin toteaa, että lunastuslain mukainen erityinen oikeus sisältää myös muita kuin oikeustoimin perustettuja oikeuksia, joita maa-kaaren mukainen erityinen oikeus ei millään tavoin koske.

Kiinteistörekisteriin saadaan kirjata sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva (MK 14:1-5 §:t):

- ✓ vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus;
- ✓ eläkeoikeus;
- ✓ metsänhakkuuoikeus;

- ✓ oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus;
- ✓ ennen maakaaren voimaantuloa perustettu vakaa hallintaoikeus maahan¹⁴;
- ✓ sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta (hallinnanjakosopimus);
- ✓ elinkeinotoimintaan liittyvä rakennusta rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva, muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus;
- ✓ ainesosan ja tarpeiston määrittäminen kiinteistöön kuuluvaksi tai siihen kuulumattomaksi.

Erityisen oikeuden kirjaaminen on yleensä vapaaehtoista. Vain MK 14.2 §:ssä tarkoitetun maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Kun erityinen oikeus on pysyvä, ei siis määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva, tai se on voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai viranomaisen päätöksellä, kirjaus erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei ole mahdollinen.

Metsänhakkuuoikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta ja irrottamisoikeus enintään 50 vuotta oikeuden perustamisesta sekä käyttöoikeus enintään laissa säädetyn enimmäisajan (MK 14:1.2 §)

Kaikkia sinänsä merkittäviäkään kiinteistöjä koskevia oikeuksia tai omistajan määräämisvaltaan vaikuttavia seikkoja ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, esimerkiksi sellaisia, jotka näkyvät jostain muusta rekisteristä, kuten esimerkiksi rakennus- ja huoneistorekisteristä.

Esimerkkeinä niistä oikeuksista, joita ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisinä oikeuksina, mainittakoon lisäksi:

- ✓ negatiivinen käyttöoikeus eli kiinteistön omistajan sitoutuminen olemaan käyttämättä kiinteistöään jollakin tavalla, vaikkapa olemaan hakkaamatta metsää tai käyttämättä rakentamisoikeutta,

¹⁴ **Vakaa hallintaoikeus** on yleensä perustettu aikanaan teollisuuslaitosta tai satamaa varten sopimuksin, että yrittäjä saa rakentaa kaupungin maalle ao. laitoksen ja pitää sitä niin kauan kuin tuota toimintaa harjoitetaan (MML 2013)

- ✓ kiinnitys- tai panttauskielto tai luotonsaajan velkojalle antama sitoumus olla panttaamatta omaisuuttaan vakuudeksi muille velkojille,
- ✓ oikeus siirtää pois kiinteistöllä oleva rakennus,
- ✓ omistajan oikeus saada pitää velkajärjestelyssä kiinteistöllä oleva rakennus sen ympärillä olevine tontteineen muun osan kiinteistössä tullessa määrättyksi myytäväksi.

3.6.3 Kiinnitys

Maakaaren 15 luvun mukainen *kiinteistöpanttioikeus* voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen. Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin. Samalla hakemuksella voidaan hakea useita kiinnityksiä. Jokaisesta kiinnityksestä annetaan erillinen panttikirja. Panttikirja on siten vakuusasiakirja, jonka kiinnityksen hakija luovuttaa velkojalle panttessaan kiinteistön velan vakuudeksi.

Panttikirjaan merkitään asianumero, kiinnityksen kohde, hakemuksen vireilletulopäivä, ratkaisupäivä, kiinnityksen rahamäärä ja etusija. Kiinnityshakemuksen yhteydessä voidaan pyytää tehtäväksi rekisteriin merkintä panttikirjan haltijasta. Myös myöhemmin voidaan erikseen pyytää merkinnän tekemistä tai vanhan merkinnän muuttamista.

Maakaaren 16 luvun mukainen *kiinteistökiinnitys* saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Kiinnityksen edellytyksenä on, että sen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto. Tonttiin, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei saa vahvistaa kiinnitystä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu Kiinnitys on voimassa pysyvästi, ellei kiinnitystä erikseen kuoleteta.

Kiinnitys tarkoittaa yksinomaan vakuustarkoitukseen käytettävää rahamääräistä kiinnitystä eli vain panttioikeudellista kiinnitystä (Hyvönen 1998, s. 9). Maakaari erottaa toisaalta kiinnityksen vahvistamisen ja toisaalta panttioikeuden syntymisen. Ensimmäisessä vaiheessa tapahtuva kiinnityksen hakeminen ja sen vahvistaminen on MK:n omaksumassa järjestelmässä tekninen, kiinnitettävän kohteen omistajalle varattu toimenpide, jolla hän varaa etusijan panttioikeudelle ja mahdollisuuden perustaa panttioikeuksia kiinnityksen kohteeseen. Toisessa vaiheessa panttikirja annetaan pantiksi velkojalle tai muulle panttioikeuden haltijalle. Pelkkä kiinnityksen hakeminen ei siis synnyttä panttioikeutta, vaan vasta kun panttikirja on luovutettu velkojalle, ja tätä vastaan on kiinteistön omistajalle annettu lainaa, syntyy panttioikeus.

Kiinnityksen hakemisella on se tärkeä merkitys, että panttioikeuden etusija määräytyy kiinnityshakemuksen kirjaamisviranomaiselle jättämisen ajankohdan mukaan.

Kiinteistöjärjestelmän käsitemallissa (katso luku 5) kiinnitys on rahallinen sitoumus luokkaan kuuluva oikeus.

3.6.4 Muistutustiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriasetuksen 13 §:n mukaan muistutustietoina:

- ✓ ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityssaneeraus;
- ✓ vallintarajoitus ja sen peruste;
- ✓ etuosto-oikeuden käyttäminen, lunastuslupa ja muut vastaavat viranomaisen päätökset;
- ✓ lakisääteinen panttioikeus;
- ✓ korjaamis- tai muutoksenhakuasian vireilläolo;
- ✓ kiinteistön omistusta tai kirjausta koskevan riita-asian vireilläolo sekä asiassa annettu ratkaisu ja sen lainvoimaisuus;
- ✓ lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja ja kiinteistöä hallinnoiva viranomainen;
- ✓ muu oikeutta tai räsistusta koskeva tieto, joka on säädetty merkittäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai sitä vastaaviin aikaisempiin rekistereihin taikka joka selventää kirjausta. (katso tarkemmin Rummukainen 2010, s. 82–83.)

Saantotietoina kiinteistönluovutuksista merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriasetuksen 14 §:n perusteella luovuttaja ja luovutuksensaaja, luovutuskirjan päiväys sekä vastike, luovutetun määräosan suuruus, määräalatunnus ja muut kohteen yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot. Lisäksi merkitään esisopimukset ja muita rekisterin pitämisen kannalta tarpeellisia tietoja. Saantoa koskevat merkinnät poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kun lainhuuto on myönnetty.

3.7 Rekisterien julkinen luotettavuus

3.7.1 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisesta luotettavuudesta puhutaan yleisesti kolmenlaisessa merkityksessä (Hyvönen 1998, s. 49–50):

Positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sivullisen luottamuskensuojaa rekisteriin kirjatun oikeuden pätevyydestä. Kiinteistön ostaja ja muu oikeudenhaltija voi tällöin luottaa lainhuutorekisterin omistajatietoihin ja muihin merkintöihin hankkiessaan siihen merkittyjä oikeuksia itselleen. Hänen ei tarvitse muulla tavoin selvittää rekisteriin merkityn oikeuden pätevyyttä, ja hän saa yleensä pitää oikeutensa vaikka kirjaus myöhemmin osoitettaisiin virheelliseksi.

Negatiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sivullisen luottamuskensuojaa siihen, ettei muita kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä oikeuksia ole olemassa. Kolmas henkilö voi luottaa rekisteriin hankkiessaan itselleen siihen merkittyjä oikeuksia. Hänen ei tarvitse muulla tavoin selvittää, onko ehkä vielä muitakin oikeuksia olemassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjen oikeuksien lisäksi.

Tosiasiallinen julkinen luotettavuus tarkoittaa kirjaamismerkintöjen virheettömyyttä. Kirjatut oikeudet ovat tällöin asiallisesti päteviä.

Julkinen luotettavuus tulee maakaaren järjestelmässä ilmi erityisesti maakaaren 13 luvun 4, 5 ja 6 §:n säännöksistä. Julkinen luotettavuus tarkoittaa, että rekisteriin merkityn omistajan kanssa kiinteistöä koskevan oikeustoimen solminut saa pääsääntöisesti luottaa oikeutensa pysyvyyteen, vaikka lainhuudon haltija ei olisikaan ollut kiinteistön ”oikea omistaja”. Oikea omistaja saa puolestaan korvauksen kärsimästään vahingosta valtion varoista. Jos poikkeuksellisesti suojaa annetaan oikealle omistajalle, lainhuutomerkintään luottanut saa vastaavasti korvauksen vahingosta, joka hänelle syntyy oikeuden menettämisen seurauksena. Suojaa annetaan vain sellaiselle, joka on niin sanotusta perustellusta vilpittömässä mielessä. (MML 2013.)

Edellä mainitulla julkisella luotettavuudella maakaarella taa-taan sekä lainhuutomerkinnän oikeellisuus että kiinteistöön kohdistuvan, kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden oikeudenhaltijaa koskevan merkinnän oikeellisuus (MK 14:7.3).

3.7.2 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisterillä on Hyvösen (1998, s. 51) mukaan rajoitettu julkinen luotettavuus ja sen tosiasiallinen luotettavuus on jokseenkin korkeatasoinen. Sen lisäksi, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 1 ja 2 §:ssä on säädetty julkisyhteisön korvausvastuusta, valtion ja kiinteistörekisteriä pitävän kunnan on korvattava kiinteistörekisterilain 11 §:n nojalla virheellisestä kiinteistörekisteritiedosta aiheutunut vahinko, vaikkei vahingonkorvauslaissa tarkoitettua virhettä tai laimin-

lyöntiä olisikaan. Tämä edellyttää sitä, että tieto perustuu KRL:n voimassa ollessa lopetettuun toimitukseen tai sellaiseen kiinteistörekisteriviranomaisen päätökseen, joka on tehty KRL:n voimaantulon jälkeen. Edellytyksenä vahingon korvaamiselle on kuitenkin, ettei vahinko ole vähäinen ja ettei vahinkoa kärsinyt tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää tiedon virheellisyydestä.

Valtio tai kunta on korvausvelvollinen kuitenkin vain, jos virheellinen rekisteritieto koskee (KRL 11.2 §):

1. sellaisen rekisteriyksikön pinta-alaa, jonka alue on toimituksensa tai muussa yhteydessä uudelleen mitattu;
2. toimituksessa perustettua, siirrettyä tai poistettua rasitetta tai muuta vastaavaa käyttöoikeutta, lukuun ottamatta rasitteen tai käyttöoikeuden sijaintitietoa;
3. kiinteistön osuutta yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen tai kiinteistölle kuuluvaa yksityistä erityistä etuutta, jos osuudesta tai etuudesta on toimituksessa tehty oikeusvoimainen ratkaisu; taikka
4. rekisteriyksiköiden keskinäistä sijaintia siltä osin kuin sijainti on toimituksessa määritetty.

Kirjallisuutta:

Ahllund, O. (2004). Maanomistajan asema ja vaikutusmahdollisuudet tilusjärjestelyissä, erityisesti Pedersöressä isojaosta nykyaikaan. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A36. 251 s. ISBN 951-22-7005-6.

HE 227/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.
<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940227>

Henssen, J. (1995) Basic principles of the main cadastral systems in the world, Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the one day seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International federation of Surveyors (FIG), Delft, The Netherlands, May 1995, pp.5-12.

Haataja, K. (1949). Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, B-sarja n:o 37. Porvoo. 17+864 s.

Hailuototoimikunta (1995). Hailuodon kunnan tilusjärjestelyjen tarveselvitys. Maanmittauslaitoksen julkaisu n:o 77. Helsinki. 67 s. ISBN 951-48-0136-9.

Hiironen, J. (2012). Peltotilusjärjestelyn vaikutuksista ja kannattavuudesta. Aalto-yliopisto. Väitöskirja 21/2012. ISBN 978-952-60-4521-4.

Hollo, E. J. (1995). Kiinteistöjärjestelmä. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 174-175. ISBN 951-855-137-5.

Hyvönen, V.O. (1982). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo. 48+ 767 s. ISBN 951-95355-2-7.

Hyvönen, V.O. (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo. 34 + 569 s. ISBN 951-95355-9-4.

Jokela, M. & Kartio, L. & Ojanen, I. (2004). Maakaari. Helsinki. 714 s. ISBN 952-214-064-10.

Jutikkala, E. (1958). Suomen talonpojan historia. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran toimituksia n:o 257. Turku. 478 s.

Karimaa, E. (toim.). 2001. Perusrekisterit. Helsinki. Suomen kuntaliitto. 224 s ISBN 951-755-599-7.

Kokkonen, A. (2004). Development of Good Land Administration Organisations. 17 s. FIG Working Week 2004. Athens, Greece.

Kuusi, S. (1914). Isonjaon alkuvaiheet Pohjanmaalla. Helsinki. 176 s.

Kuusi, S. (1933). Maataloudelliset uudistusvirtaukset ja maanmittauslaitos Suomessa vuosina 1725–56. Teoksessa "Suomen maanmittauksen historia, I osa, Ruotsinvallan aika". Porvoo. 55 s.

Lappalainen, P. (2002). Kuntien kiinteistörekisterinpidosta uuden kiinteistötietojärjestelmän käyttöönoton näkökulmasta. Kiinteistöopin- ja talousoikeuden julkaisuja A27. Espoo. 123 s. ISBN 951-22-6260-6.

Larsson, G. (1991). Land Registration and Cadastral Systems. New York. 175 s. ISBN 0-582-08952-2.

Maanmittaus Suomessa 1633–1983. Helsinki 1983. 762 s. ISBN 951-46-662-3.

MML 2011. Kiinteistötietojärjestelmän kiinteistörekisterin koodistot. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/KR-koodistokokonaan_20111006_o.pdf

MML 2012. Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä. http://www.finlex.fi/data/normit/39481-Ohjeet_kiinteistorekisterin_pitamisesta_2_7_2012.pdf

MML(2013). Kirjaamisen menettelyn käsikirja. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/5861>

Rummukainen, A. (2010). Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistörekisterijärjestelmän näkökulmasta. ISBN 978-952-92-7471-0.

Rummukainen, A & Salila, J. (2011). Erityinen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuridiikka n:o 1/2011.

Sarsa, S. (1983). Kaupunkikiinteistön muodostumisesta. Teoksessa "Maanmittaus Suomessa 1633–1983" Helsinki. s. 600–607. ISBN 951.46.662.3.

TMK (2013). Toimitusmenettelyn käsikirja. Maanmittauslaitos. <http://www.maanmittauslaitos.fi/node/2785>

Wiiala, A. (1952). Maatila ja sen muodostaminen. Hämeenlinna. 569 s.

Wiiala, A. (1969). Maankäyttö ja yhteiskunta. Vammala. 421 s.

Virtanen, P.V. (2004). Yleinen maapolitiikka. Minun, Sinun ja meidän maa. Kiinteistö- ja talousoikeuden julkaisuja B 108. Espoo. 123 s. ISBN 951-22-7301-2.

Virtanen, P.V. (2005). Suomalainen asutustoiminta: menestystä vai erehdystä? Teoksessa ”Epävarma maailma”. Maanmittaustieteiden seuran julkaisu n:o 42. s. 23–34. ISBN 951-95041-6-8.

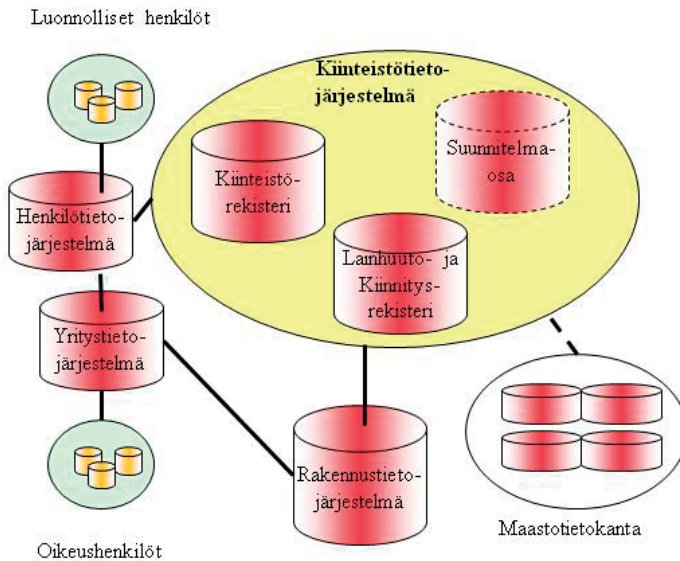
Vitikainen, A. (2003). Uusjakojen toimitusmenettelyn uudistamisesta. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A32. 199 s. ISBN 951-22-6530-3.

Ylikangas, H. (2002). Käännekohdat Suomen historiassa. Juva. 307 s. ISBN 951-0-18649-10.

Zitting, S. & Rautiala, M. ((1982). Esineoikeuden oppikirja. ISBN 951-640-158-9.

4. Perusrekisterit

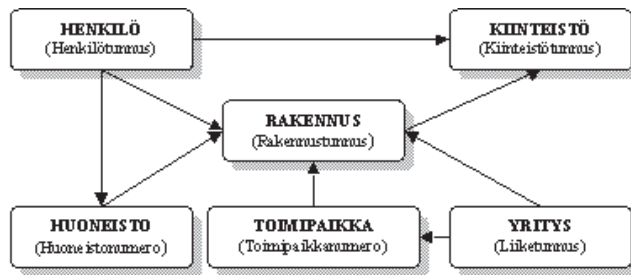
Kiinteistötietojärjestelmän ohella yhteiskunnan perusrekistereitä Suomessa ovat henkilötietojärjestelmä, rakennustietojärjestelmä ja yritystietojärjestelmä. Perusrekisterien tarkoituksena on yksilöidä yhteiskunnan perusyksiköitä, joita ovat luonnolliset henkilöt ja yhteisöt sekä kiinteistöt ja rakennukset. Perusrekisterit sisältävät tietoja perusyksiköiden ominaisuuksista ja yhteyksistä, jotka ovat yksilön ja yhteiskunnan kannalta ensiarvoisen tärkeitä. Perusrekisterit ovat pitkälle kehittyneen nykyaikaisen tietoyhteiskunnan välttämätöntä infrastruktuuria. (Hyvönen 1998 s. 145–146.)



Kuva 4/1. Perusrekisterikokonaisuus (mukaillen Kokkonen 2004).

Perusrekisterien ominaisuuksia ovat kattavuus ja luotettavuus. Kattavuus merkitsee sitä, että järjestelmään kirjataan kaikki määritelmän mukaiset perusyksiköt ja niille annetaan viralliset tunnuksot. Luotettavuus perustuu yleensä viranomaisvastuuseen rekisterin pitämisessä. Monikäyttöisyys ja tietosuoja liittyvät järjestelmien käytön rationaalisuuteen. Monikäyttöisyyden periaatteen mukaan tiedot kerätään ainoastaan yhden kerran ja samaa tietokantaa käytetään kaikkiin tarpeellisiin ja lainmukaisiin tarkoituksiin. Tietosuojasta säädetään laissa. Tekniikka on valittava sillä tavoin, että tietosuoja voidaan säilyttää. (Hyvönen 1998 s. 145–146.)

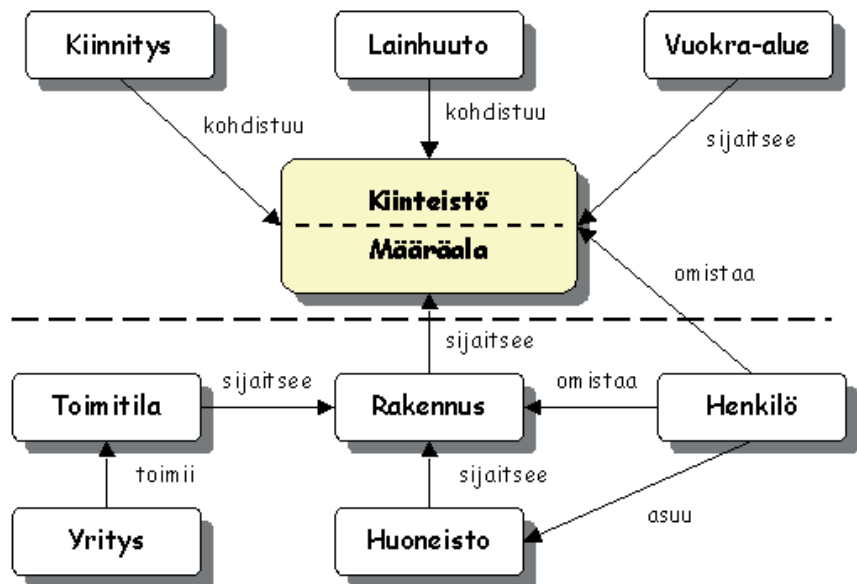
Kuvassa 2/4 on esitetty eri rekisterien tietosisältöjen kytkeytymistä toisiinsa.



Kuva 2/4. Perusrekisteritietojen kytkeytyminen toisiinsa (mukaillen Kokkonen 2004, s. 14).

Kuvassa 3/4 on kuvattu kiinteistötietojärjestelmän ja väestötietojärjestelmän tietosisältöjen kytkeytymistä toisiinsa.

KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ (KTJ)



VÄESTÖTIETOJÄRJESTELMÄ (VTJ)

Kuva 3/4. Kiinteistötietojärjestelmän ja väestötietojärjestelmän kytkeytyminen toisiinsa.

4.1 Kiinteistötietojärjestelmä

Kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) perusyksiköitä ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyritykset. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat muun muassa ulottuvuuteen liittyvät tiedot, kuten pinta-alat, osuudet yhteisiin ja etuudet sekä rasitteet. Perusyksikön yhteyksiä ovat omistussuhteet, velkakiinnitykset ja muut rasiutukset sekä näiden muutokset, kuten määrääalan ja kiinteistön saanto, maanvuokra ja kiinnitys. Kiinteistön tunnistetietona on kiinteistötunnus. (Hyvönen 1998 s. 147.). Kiinteistötietojärjestelmästä katso edellä kohta 2.1 Käsitteitä.

4.2 Henkilötietojärjestelmä

Henkilötietojärjestelmästä säädetään väestötietolaissa (507/1993) ja -asetuksessa (886/1993) sekä henkilörekisterilaissa (471/1987) ja -asetuksessa (476/1987). Henkilötietojärjestelmän perusyksikkö on ihminen eli luonnollinen henkilö. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat sukupuoli ja äidinkieli. Rekisteröitäviä yhteyksiä ovat kansalaisuus, kotikunta, asunto, seurakunnan tai uskontokunnan jäsenyys, lapsuus, huolto ja holhous sekä avioliitto ja näiden yhteyksien muutokset, kuten syntymä ja kuolema. Henkilön tunnistetietoja ovat syntymäaika ja henkilötunnus sekä suku- ja etunimet. Yhteys henkilöstä kotikuntaan ja osoitteeseen käy rakennuksen kautta. Väestötietojärjestelmä (VTJ) muodostaa henkilötietojärjestelmän perustan. (Hyvönen 1998 s. 146–147.)

4.3 Rakennustietojärjestelmä

Rakennustietojärjestelmästä säädetään väestötietolainsäädännössä ja rakennuslainsäädännössä. Henkilötietojen lisäksi väestötietojärjestelmässä (VTJ) on tiedot yli kolmesta miljoonasta rakennuksesta ja lähes kolmesta miljoonasta asunnosta. Rakennustietoja ylläpidetään ja tarkistetaan tiiviissä yhteistyössä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten ja maistraattien kanssa. Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan usein kansainvälisen käytännön mukaisesti rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR). Rakennustietojärjestelmän perusyksikkö on rakennus. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat käyttötarkoitus, materiaali, varusteet, tilavuus, palosuoja, kerrokset, huoneistot sekä muut vastaavat tilat. Rakennuksen yhteyksiä ovat kuuluminen kiinteistöön, liittymät verkostoihin, omistus- ja hallintasuhteet sekä näiden muutokset, kuten rakennushankkeet, rakennusluvat, peruskorjaukset ja purkamiset. Rakennuksen tunnistetietona on rakennustunnus, joka muodostuu kiinteistötunnuksesta ja rakennuksen järjestysnumerosta. (Hyvönen 1998 s. 147–148.)

4.4 Yritystietojärjestelmä

Yritystietojärjestelmää (YTJ) säätelevät toiminimilaki (128/1979), prokuralaki (130/1979) ja kaupparekisterilaki (129/1979) sekä yritysmuotokohtainen lainsäädäntö, säädökset liike- ja yhteisötunnuksista samoin kuin eräät EU:n direktiivit. Yritystietojärjestelmän perusyksikkö on yritys tai muu yhteisö, kuten yhdistys, säätiö, julkishallinnon viranomainen tai elinkeinonharjoittaja. Perusyksikön ominaisuuksia ovat toimiala, yritysmuoto, kieli, liikevaihto, henkilökunta ja toimipaikat. Perusyksikön yhteyksiä ovat liittymät postin, puhelimen ja sähköisen viestinnän palveluverkkoihin, omistus- ja hallintasuhteet, toimitilat sekä näiden muutokset, kuten yrityksen perustaminen ja lakkaaminen. Yhteisön tunnistetta ovat yritys- ja yhteisötunnus¹⁵ (Y-tunnus) sekä nimi ja toiminimet. Yhteisön toimipaikka paikannetaan rakennuksen koordinaattien avulla. Yritystietojärjestelmään kuuluvat patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämä kaupparekisteri sekä tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri. Siihen liittyvät myös eräät muut verohallinnon, kuntien, maakuntaliittojen, ministeriöiden ja työvoima- ja elinkeinokeskusten rekisterit. (Hyvönen 1998 s. 147.)

Kirjallisuutta:

Hyvönen, V.O. (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo. 34 + 569 s. ISBN 951-95355-9-4.

Karimaa, E (2001). Perusrekisterit: yhteiskunnan perustietojärjestelmien käsitteet, tietojen hankinta ja tietopalvelut. Suomen kuntaliitto. ISBN 951-75-5599-7

Kokkonen, A. (2004). Base Registers as a Part of e-Government in Finland. FIG International Seminar e-Land Administration Innsbruck/Austria, 2 – 4 June 2004. http://www.fig.net/commission7/innsbruck_2004/

¹⁵ Yritys- ja yhteisötunnus (Y-tunnus) on viranomaisten yritykselle ja yhteisölle antama tunnus, joka korvaa ennen käytössä olleen kaupparekisterinumeron, säätiörekisterinumeron ja LY-tunnuksen. Yritys- ja yhteisötunnuksessa on seitsemän numeroa, väliviiva ja tarkistusmerkki eli se on muotoa 1234567-8. Yhdistysrekisteri ei ole mukana yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä, joten aatteellinen yhdistys ei saa Y-tunnusta rekisteröityessään yhdistysrekisteriin. Aatteelliselle yhdistykselle annetaan kuitenkin Y-tunnus, jos yhdistys rekisteröidään Patentti- ja rekisterihallituksen pitämään kaupparekisteriin tai johonkin Verohallinnon rekisteriin.

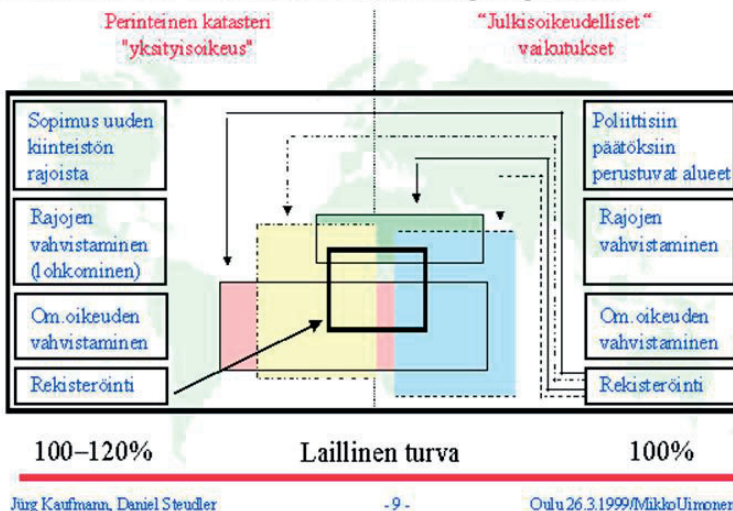
5. Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi

5.1 Katasteri 2014

Kansainvälinen maanmittausalan järjestö FIG loi tulevaisuuden katasterijärjestelmästä vuosina 1994–1998 vision ”Katasteri 2014”. FIG:n mukaan katasterijärjestelmä on tulevaisuudessa tietyn maan tai alueen oikeudellisten kohteiden systemaattinen ja julkinen tietovarasto, joka perustuu niiden rajojen määrittelyyn.

Kohde voi katasterissa olla esimerkiksi yksityisen kiinteistön palsta; alue, johon kohdistuu perinteisiä oikeuksia, kuten heimojen oikeuksia käyttää maata; hallinnollinen yksikkö, kuten kunta, maakunta, lääni, osavaltio tai valtio; suojavyöhyke luonnonsuojelun, melun tai saastumisen ehkäisyn tarpeisiin; maankäyttövyöhyke ja alue, jolla luonnonvarojen käyttö on sallittu. (Kaufman & Steudler 1998.)

Katasteri 2014 osoittaa kaikki oikeudet ja rajoitukset



Kuva 1/5. Katasteri 2014 osoittaa kaikki yksityisoikeudelliset sekä julkisioikeudelliset oikeudet ja rajoitukset (Kaufman & Steudler 1998; Uimonen 1999).

Kohteiden rajat on katasterissa määriteltävä joko yksityisoikeudelta tai julkisioikeudellisesta pohjalta ja kohteet on yksilöitävä omilla tunnuksillaan. Kohteiden ulottuvuus ja yksilöinti yhdessä kuvailevan

tiedon kanssa osoittaisivat kunkin kohteen laadun, koon, arvon sekä oikeudet ja rajoitukset, jotka siihen kohdistuisivat. Nimestään huolimatta Katasteri 2014 korvaisi sekä perinteisen katasterin että kiinteistökirjan (Rummukainen 2010, s- 98.)

Katasteri 2014 ominaisuuksia on kuvattu seuraavien kuuden julkilauselman avulla (*Kaufman & Steudler 1998; Rummukainen 2010*):

1. Katasteri 2014 osoittaa täydellisesti kaikki maahan kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset, myös kaavat, suojeluohjelmat, jne.

Perinteiseen katasteriin on kirjattu lähinnä yksityisoikeudelliset oikeudet ja rajoitukset. Julkisoikeudellisia oikeuksia ja rajoituksia aiheutuu muun muassa maankäytön suunnittelusta, ympäristönsuojelusta ja rakentamisen säätelystä. Näiden oikeuksien ja rajoitusten määrä on jatkuvasti kasvanut.

2. Jako karttoihin ja rekisteriin katoaa.

Aiemmin kartat ja rekisterit ovat olleet erillisiä, koska ne olivat paperilla ja niitä pidettiin yllä kirjoittaen ja piirtäen. Automaattinen tietojenkäsittely on mahdollistanut uusia tapoja tietojen ylläpitoon ja työnjakoon eri organisaatioiden välillä.

3. Katasterikartan laatiminen loppuu. Sen sijalle tulee sijaintitietojen mallintaminen.

Aiemmin eri mittakaavaiset kartat on jouduttu tuottamaan erilaisilla tietomalleilla. Uusi tekniikka mahdollistaa eri mittakaavaisten karttojen luomisen yhdestä tietomallista.

4. Kynän ja paperin avulla ylläpidetty katasteri jää historiaan.

Tulevaisuudessa katasterijärjestelmä on tietokoneen avulla ylläpidettävä maastotietomalli.

5. Katasteri 2014 on suurelta osin yksityistetty. Julkinen ja yksityinen sektori tekevät tiivistä yhteistyötä.

Julkisyhteisöjen järjestelmät ovat joustamattomampia ja suunniteltavat vähemmän asiakkaiden tarpeisiin kuin yksityisten tarjoamat järjestelmät. Turvallisuustekijöiden vuoksi julkisyhteisön mukana oleminen järjestelmien ylläpidossa on kuitenkin tarpeen.

6. Katasteri 2014 on taloudellisesti itsekannattava.

Katasterijärjestelmän perustaminen on suuri investointi, mutta katasterijärjestelmän yksilöimä ja turvaama kiinteä omaisuus kattaa moninkertaisesti tämän investoinnin. Lähtökohtana on, että katasterin käyttäjien (hyödynsaajien) on maksettava takaisin ainakin osittain tämä investointi ja kaikki järjestelmän käyttökustannukset.

Verrattaessa katasteri 2014 julkilauselmien toteutumisesta suomalaisen kiinteistöjärjestelmän osalta voidaan todeta, että muutoin julkilausumien kuvaama tilanne on Suomessa jo toteutunut paitsi, että tietosisällön osalta (lausuma 1) suomalainen järjestelmä ei

vielä ole riittävän kattava ja että se ei ole taloudellisesti itsekannattava (lausuma 6).

5.2 Euroopan yhteisön paikkatietoinfrastruktuuri – INSPIRE-direktiivi

INSPIRE-direktiivi 2007/2/EY määrittelee Euroopan yhteisön paikkatietoinfrastruktuurin. Se systematisoi ja yhtenäistää julkisen hallinnon paikkatietoaineistojen ja -palvelujen saatavuutta sekä velvoittaa viranomaiset kuvailemaan direktiivin piiriin kuuluvat paikkatietoaineistot ja saattamaan ne tietoverkon kautta yhteiskäyttöön. Direktiivi astui voimaan 15.5.2007.

Direktiivin toimeenpano määritellään direktiiviin liittyvissä täytäntöönpanosäännöissä eli komission antamissa asetuksissa ja ohjeissa. Toimeenpano perustuu kansainvälisiin standardeihin. Direktiivi tukeutuu kansallisiin paikkatiedon infrastruktuureihin, joista säädetään kansallisissa säädöksissä. Suomessa laki paikkatietoinfrastruktuurista (421/2009) tuli voimaan 17.6.2009 ja asetus paikkatietoinfrastruktuurista (725/2009) 12.10.2009.

Laki paikkatietoinfrastruktuurista säättää, miten INSPIRE-direktiivin vaatimukset pannaan täytäntöön Suomessa. Laissa määritellään velvoitteet viranomaisille, jotka hallinnoivat direktiivin piiriin kuuluvaa, alkuperäistä paikkatietoaineistoa. Soveltamisalaan kuuluvat paikkatiedot on määritelty asetuksessa paikkatietoinfrastruktuurista. Näitä paikkatietoaineistoja ovat muun muassa kiinteistörekisterin kiinteistöjaotustiedot, ilmakehän aineistot, aluesuunnitteluun liittyvät tiedot, suojelualuetiedot, rakennustiedot ja liikenneverkotiedot.

Viranomaisten on laadittava paikkatietoaineistojen ja -palvelujen metatiedot sekä liitettävä ne hakupalveluun, jonka avulla niiden käytön on oltava ilmaista. Myös muut paikkatiedon tuottajat voivat julkaista metatiedot hakupalvelussa. Hakupalvelusta vastaa Maanmittauslaitos, joka antaa ohjeet metatietojen laatimisesta. Viranomaisten on laadittava ja pidettävä ajan tasalla yhteiskäyttöinen paikkatietoaineisto sekä huolehdittava, että se on saatavilla tietoverkossa katselua ja siirtämistä varten. Yhteiskäyttöisten paikkatietoaineistojen laatimisessa on otettava huomioon, mitä tietosuojasta ja tiedon julkisuudesta säädetään. Maanmittauslaitos tarjoaa tukipalveluja paikkatietoa hallinnoiville viranomaisille paikkatietoinfrastruktuurin toteuttamiseen ja seuraa paikkatiedon laatua ja yhteentoimivuutta.

Paikkatietoaineistojen ja -palvelujen käytöstä peritään maksuja sen mukaan kuin maksuista on säädetty, mutta metatiedot ja hakupalvelun käyttö ovat maksuttomia. Mikäli maksuja peritään, viranomaisten on mahdollistettava sähköinen asiointi, ja käyttöehtojen ja sopimusmallien on oltava tietoverkossa saatavilla. Paikkatietoaineistojen ja -palvelujen tulee olla maksuttomia Euroopan yhteisön toimielimille raportointiin.

Viranomaisten on seurattava yhteiskäyttöisten paikkatietoaineistojensa käyttöä. Maanmittauslaitos kokoaa vuosittain aineistojen

ja palvelujen kuvailuja, saatavuutta ja käyttöä sekä yhteentoimivuutta koskevat seurantatiedot, jotka toimitetaan EU:n komissiolle.

Maa- ja metsätalousministeriö toimii INSPIRE -yhteystahona Suomessa sekä ohjaa ja seuraa lain toimeenpanoa. Valtioneuvoston nimittämä paikkatietoasioita käsittelevä neuvottelukunta tukee maa- ja metsätalousministeriön toimintaa, arvioi paikkatietoinfrastruktuurin kehittymistä ja käyttöä sekä tekee aloitteita ja antaa lausuntoja.

Asetuksessa paikkatietoinfrastruktuurista nimetään paikkatietoa hallinnoivat viranomaiset ja lain soveltamisalaan liittyvät paikkatiedot. Asetuksessa tarkennetaan myös Maanmittauslaitoksen ja paikkatietoasioita käsittelevän neuvottelukunnan tehtävät sekä seurannan toimeenpano.

Asetuksessa luetellaan Maanmittauslaitoksen tukipalvelut paikkatietoa hallinnoiville viranomaisille. Tukipalveluja ovat:

- ✓ neuvontapalvelut, jotka koskevat INSPIRE-direktiivin ja sen täytäntöönpanosääntöjen soveltamista, paikkatietoinfrastruktuuria koskevan lainsäädännön toimeenpanoon liittyviä ohjeita ja teknisiä kysymyksiä sekä paikkatietoaineistojen ja niiden käyttöä koskevia ehtoja ja sopimusmalleja;
- ✓ verkkopalvelut aineistojen muuntamiseen ja tietopalveluiden yhdistämiseen;
- ✓ neuvonta- ja verkkopalveluja sekä yleisesti paikkatietoinfrastruktuurin toteuttamista tukeva internet-sivusto.

5.3 Maanhallinnan käsitelmä (Land Administration Domain Modell – LADM) - ISO -standardi n:o 19152:2012

Tähän saakka useimmat valtiot (tai osavaltiot tahi maakunnat) ovat kehittäneet omia maanhallintajärjestelmiään. Eräissä valtioissa järjestelmä perustuu saantojen (deed) rekisteröintiin toisissa taas omistusoikeuden (title) kirjaamiseen. Jotkut järjestelmät ovat keskitettyjä ja jotkut hajautettuja. Kiinteistöjen raja-eräissä järjestelmissä perustuu yleispiirteisiin rajoihin (general boundary) ja toisissa järjestelmissä tarkkoihin, koordinaateilla ja/tai rajamerkeillä osoitettuihin rajoihin. Joidenkin järjestelmien taustalla ovat verotukseen liittyvät tarpeet joidenkin taas oikeusnäkökulmat.

Nämä maanhallintajärjestelmien erilaisuudet eivät tee tietojenvaihtoa eri järjestelmien välillä helpoksi. Kuitenkin tarkasteltaessa eri järjestelmiä riittävän yleisellä tasolla, havaitaan, että järjestelmät ovat periaatteessa hyvin samankaltaisia: ne kaikki perustuvat ihmisen ja maan väliseen suhteeseen ja siihen kytkeytyviin oikeuksiin (omistus- tai käyttöoikeuksiin) ja niitä ylläpidetään useimmissa maissa atk-tietojärjestelmien avulla. Lisäksi kaikilla maanhallintajärjestelmillä on kaksi päätehtävää: 1) pitää ajan tasalla tietoja ihmisen ja maan välisen suhteen sisällöstä ja 2) mahdollistaa näiden tietojen saanti eri rekistereistä.

Maan hallinta on määritelty prosessiksi, jolla hankitaan, arkistoidaan ja jaetaan ihmisen ja maan väliseen suhteeseen liittyviä tietoja. Jos omistusoikeus maahan ymmärretään välineeksi, jonka avulla ihmisen ja maan välistä suhdetta ylläpidetään, voidaan maan hallinta kuvata myös maanomistusjärjestelmäksi (ISO 19152).

Standardisointi on hyvin tunnettu maanhallinta- ja kiinteistöjen rekisteröintiprosesseihin liittyvä työkalu. Standardeja tarvitaan määriteltäessä objekteja (rekisteriyksiköitä), maan ja henkilön välisiä oikeuksia (transaktioprosesseja), rekisteriyksiköiden välisiä suhteita, subjekteja (henkilöitä), maankäyttömuotoja, maan arvoa, kohteiden visualisointia kartalla, jne. Tietokonepohjaisissa järjestelmissä tarvitaan edelleen tietojärjestelmien vaatimaa standardisointia. Myös avoimet markkinat ja globalisaatio vaativat standardeja eri järjestelmien välisen tehokkaan ja joustavan tiedonkulun turvaamiseksi.

ISO (the International Organization for Standardization) on maailmanlaajuinen järjestö, jonka jäseniä ovat kansalliset standardisointijärjestöt. ISO:n päätehtävä on tuottaa kansainvälisiä standardeja. ISO on vuonna 2012 julkaissut kansainvälisen standardin n:o 19152:2012 Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM), joka tässä on käännetty maanhallinnan käsitemalliksi.

Tämä kansainvälinen ISO- standardi:

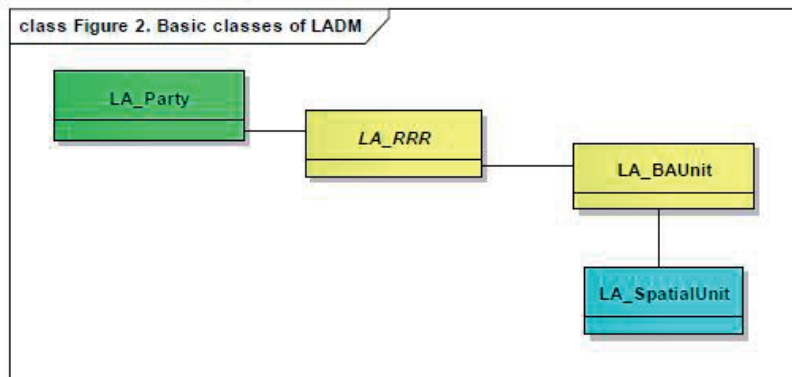
- A. kattaa maanhallintaan liittyvät peruskäsitteet ja sisältää abstraktit käsitemallit neljälle eri käsiteryhmälle:
 - 1. osapuolet (ihmiset ja organisaatiot),
 - 2. hallinnolliset perusyksiköt, oikeudet, vastuut ja rajoitukset,
 - 3. alueelliset yksiköt (palstat, rakennukset, infrasuoruktuurin verkostot),
 - 4. yksiköiden muodostuminen ja kuvaus (geometria ja topologia);
- B. määrittää maanhallintaan liittyvän terminologian;
- C. tarjoaa perustan kuvata maanhallintajärjestelmiä kansallisella ja alueellisella tasolla;
- D. mahdollistaa eri lähteistä saatavan maanhallintaan liittyvän informaation yhdistämisen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

ISO-standardin kuvaaman maanhallinnan käsitemallin tarkoituksena ei ole korvata olemassa olevia maanhallinnan järjestelmiä, vaan tuottaa yhteinen kieli niiden kuvaamiseksi siten, että eri järjestelmien yhteneväisyydet ja erilaisuudet voidaan paremmin ymmärtää. Näin ollen maanhallinnan käsitemalli - ISO-standardi n:o 19152:2012 on kuvaileva, eikä toimitaa ohjaava standardi.

Maanhallinnan käsitemalli koostuu kolmesta käsiteryhmästä (package) ja yhdestä käsitteiden alaryhmästä (subpackage). Käsiteryhmiä ovat: osapuolet (Party Package), hallintoyksiköt (Administrative Package) ja alueelliset yksiköt (Spatial Unit Package). Lisäksi alueelliset yksiköt käsiteryhmässä on esitetty

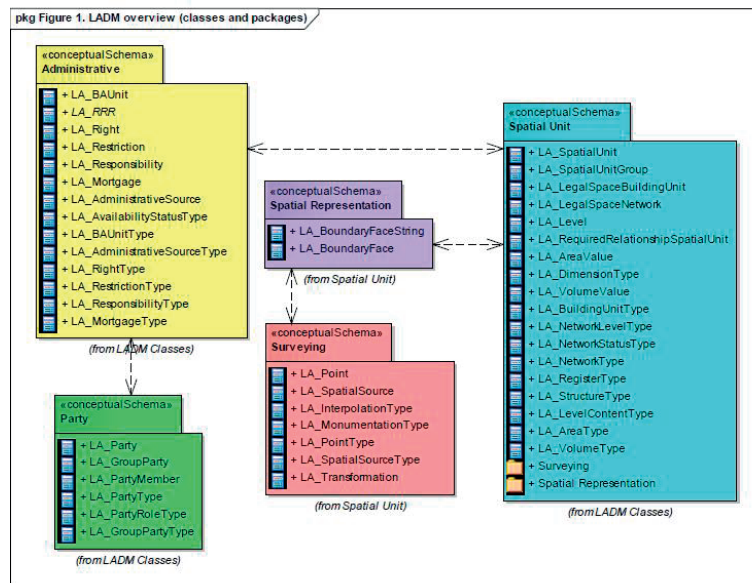
alaryhmänä yksiköiden muodostus ja kuvaus (Surveying and Spatial Representation) käsitteet (katso kuvat 2/5 ja 3/5).

Kuvassa 2/5 on esitetty LADM:n peruskäsitteet henkilö (LA_Party), oikeus (LA_RRR) ja maa (LL_BAUnit / LL_SpatialUnit)



Kuva 2/5. LADM:n peruskäsitteet henkilö (LA_Party), oikeus (LA_RRR) ja maa (LL_BAUnit / LL_SpatialUnit).

Standardissa on edelleen kuvattu ja määritelty kuhunkin käsityryhmään kuuluvien käsitteiden sisältö ja niiden keskinäiset vuorovaikutukset UML-mallinnuskielen (Unified Modeling Language) avulla (katso kuva 3/5).

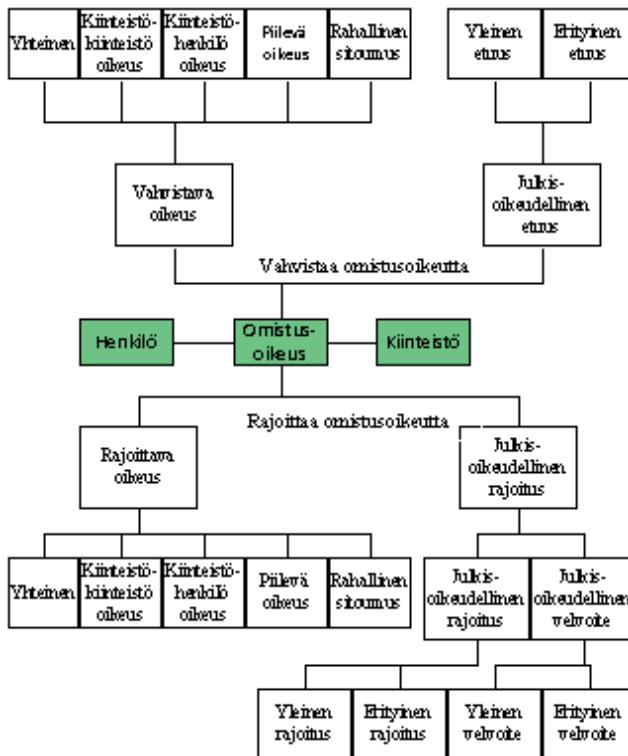


Kuva 3/5. Yleiskuva LADM:n käsityryhmistä (ISO 19152:2012).

5.4 Kiinteistöjärjestelmän käsittemalli

Paasch (2012) on kehittänyt kiinteistöjärjestelmän käsittemallin (Legal Cadasral Domain Model). Sen avulla on mahdollista kuvata ja vertailla kansainvälisesti maahan kohdistuvia oikeuksia ja julkisoikeudellista sääntelyä (katso kuva 4/5).

Paaschin kiinteistöjärjestelmän käsittemallin lähtökohtana on edellä oikeuksien avulla kuvattu henkilön (subjektin) suhde maahan. Henkilö käyttää maata omistusoikeudella. Käsittemalliin kuuluvat oikeudet voivat joko vahvistaa (Beneficial right) tai rajoittaa (Limiting right) henkilön kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden sisältöä. Omistusoikeutta voivat vahvistaa myös julkisoikeudelliset etuudet (Public advantage) ja sitä voivat vastaavasti rajoittaa julkisoikeudelliset rajoitukset (Public restriction) (katso kuva 4/5).



Kuva 4/5. Kiinteistöjärjestelmän käsittemalli (mukaillen Paasch 2012, s.26).

Kiinteistöjärjestelmän käsittemalli on tarkoitus muotoilla ja liittää osaksi ISO -standardin n:o 19152:2012 kuvaamaa maanhallinnan käsittemallia (Paasch 2012, s. 13). Seuraavassa esityksessä on kuvattu Paaschin kiinteistöjärjestelmän käsittemalliin kuuluvien eri elementtien sisältöä. (Paasch 2012.)

5.4.1 Käsittemallin henkilö – omistusoikeus – maa käsitteet

Henkilö (Person)

Henkilö on joko luonnollinen tai oikeushenkilö, valtio, kunta tai muu yksityinen tai julkinen yhteisö, joka omistaa kiinteistön voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Omistusoikeus (Ownership right)

Oikeus omistaa kiinteistö voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Kiinteistö (Land)

Rajattu osa maapalloa, johon omistusoikeus kohdistuu. Kiinteistöön kuuluu maanpinta ja sen alapuoliset kiinteistön ainesosat. Joidenkin valtioiden oikeusjärjestelmissä kiinteistöön kuuluu myös maanpinnan yläpuolella oleva ilmatila ja maanpinnan yläpuolinen vesialue.

5.4.2 Käsittemallin oikeudet

Kuten edellä jo todettiin käsittemalliin kuuluvat oikeudet voivat joko vahvistaa (Beneficial right) tai rajoittaa (Limiting right) henkilön kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden sisältöä. Esimerkiksi rasiteoikeus on maankäyttömääräys (JAKO -järjestelmässä käyttöoikeusyksikkö), joka sijaitsee palvelevan kiinteistön (serviensi) alueella ja on perustettu toisen, oikeutetun eli hallitsevan kiinteistön (dominanssi) käytön tai muun pysyvän toiminnan edistämiseksi (Wirilander 2004, s. 688).

Yhteinen (common)

Alue, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin. Omistusoikeus kiinteistöön luo oikeuden yhteiseen. Yhteisiä ovat esimerkiksi yhteiset maa- ja vesi-alueet.

Kiinteistö-kiinteistö oikeus (property to property right)

Kiinteistöllä oleva oikeus, joka kohdistuu toisen kiinteistön alueeseen. Omistusoikeus kiinteistöön luo oikeuden käyttää tätä toiseen kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta. Kiinteistö-kiinteistö oikeuksia ovat esimerkiksi rasiteoikeudet.

Henkilö-kiinteistö oikeus (person to property right)

Henkilön oikeus käyttää kiinteistöä, esimerkiksi korjata satoa, hakata puita ja vuokrata kiinteistö tai sen osa. Oikeus sisältää kanneoikeuden oman oikeusaseman puolustamiseksi toista henkilöä vastaan. Henkilö-kiinteistöoikeuksia ovat esimerkiksi vuokraoikeudet, käyttöoikeuden lunastukset esimerkiksi suojelualueita ja voimajohtolinjoja varten, kaivosoikeudet ja syytinki (oikeus asua kiinteistöllä).

Piilevä oikeus (Latent right)

Kiinteistöön kohdistuva oikeus, jota ei vielä ole pantu täytäntöön. Piileviä oikeuksia ovat esimerkiksi etuosto-oikeudet.

Rahallinen sitoumus (Monetary liability)

Piilevä, rahallinen sitoumus maksun vakuudeksi. Rahallisia sitoumuksia ovat esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset.

5.4.3 Käsitellään julkisoikeudelliset etuudet

Julkisoikeudelliset yleiset etuudet (Public general advantage)

Lainsäädännössä kaikille tietyn tyyppisille kiinteistöille, kuten taajama- tai rantakiinteistöille tahi suojelukohteille, annettu yleinen etuus, joka vahvistaa kiinteistöön kohdistuvaa omistusoikeutta. Esimerkiksi Suomessa maankäyttö- ja rakennuslaissa oleva lupa rakentaa rantavyöhykkeelle talousrakennus ilman rantakaavoitusta olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin (MRL 72 §).

Julkisoikeudelliset erityiset etuudet (Public specific advantage)

Julkisyhteisön myöntämä lupa käyttää tiettyjä kiinteistöjä tavalla, jota muuten on rajoitettu julkisilla velvoitteilla tai kielloilla. Esimerkiksi kunnan hyväksymä kaava voi antaa kaava-alueen kiinteistölle luvan rakentaa kaavan osoittamalla tavalla.

5.4.4 Käsitellään julkisoikeudelliset rajoitukset (Public restriction)

Julkisoikeudellinen yleinen rajoitus (Public general prohibition)

Säädöksiin perustuva, kaikkiin tietyn tyyppisiin kiinteistöihin, kuten taajama- tai rantakiinteistöihin tahi suojelukohteeseen kohdistuva yleinen rajoitus, joka rajoittaa kiinteistöön kohdistuvaa omistusoikeutta. Esimerkkinä rajoituksesta on rakentamisen luvanvaraisuus tai kieltä rakentaa rantavyöhykkeelle ilman rantakaavoitusta.

Julkisoikeudellinen erityinen rajoitus (Public specific prohibition)

Julkisyhteisön säätämä rajoitus käyttää tiettyä kiinteistöä tietyllä tavalla. Esimerkiksi kunnan hyväksymä kaava voi rajoittaa tai kieltää rakentamasta tietyn kiinteistön alueelle.

Julkisoikeudellinen yleinen velvoite (Public general obligation)

Säädöksiin perustuva, kaikkiin tietyn tyyppisiin kiinteistöihin, kuten taajama- tai rantakiinteistöihin tahi suojelukohteeseen kohdistuva yleinen velvoite, joka rajoittaa kiinteistöön kohdistuvaa omistusoikeutta. Esimerkkinä velvoitteesta on metsälain säätämä metsän uudistamisvelvoite tai velvoite kiinteistöllä olevien patorakennelmien kunnossapitoon.

Julkisoikeudellinen erityinen velvoite (Public specific obligation)

Julkisyhteisön säätämä tai kiinteistön omistajan kanssa sovittu velvoite käyttää tiettyä kiinteistöä tietyllä tavalla tai tehdä kiinteistöllä tiettyjä toimenpiteitä. Esimerkiksi velvoite rakennussuojelukohteiksi määriteltyjen rakennusten suojelusta tai kaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien velvollisuus osallistua kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin (MRL 12a luku).

Kirjallisuutta:

FIG (1995). Cadastre 2014. <http://www.fig.net/cadastre2014/>

ISO 2012. ISO -standardi n:o 19151. Geographic information – land Administration Domain Model (LADM).

Lemmen, C. (2012). A Domain Model for Land Administration. ITC dissertation number 210. ISBN 978-90-6132-336-5.

Paasch, J. (2012). Standardization of Real Property Rights and Public Regulations. Doctoral Thesis in Real Estate Planning, KTH. ISBN 978-91-85783-25-0.

6. Kiinteistöjärjestelmän kehitysnäkymiä

Kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle vuoden 2010 alussa oli historiallinen uudistus, jossa vuosisatoja oikeuslaitokselle kuuluneet kirjaamisasiat siirtyivät hallintoviranomaisen hoidettaviksi. Uudistuksen taustalla oli yleiseurooppalainen kehityskulku, tarve siirtyä sähköisiin rekisterijärjestelmiin ja mahdollisuus tietojärjestelmien yhteensovittamiseen. Vastaava kirjaamisasioiden siirto oikeuslaitokselta maanmittausviranomaiselle tapahtui Esimerkiksi Norjassa vv. 2004–2007 ja Ruotsissa vuonna 2008.

Kirjaamisasioiden siirto Maanmittauslaitokselle vahvisti sen asemaa kiinteistöviranomaisena ja on lähtökohtana kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseksi niin, että siitä muodostuu kiinteistö-, kirjaamis- ja suunnitelmätiedot sisältävä, yleiseen käyttöön tarkoitettu yhtenäinen tietojärjestelmä¹⁶. Tämä taas osaltaan mahdollistaa sen, että Maanmittauslaitos tulevaisuudessa voi hoitaa keskeiset palvelunsa ja yhteydet kansalaisten, yhteiskunnan ja asiakkaan kanssa sähköisillä menetelmillä – ja vieläpä vuorovaikutteisesti (Kokkonen 2013).

6.1 Kiinteistörekisterin perusparannus

Järjestelmällistä kiinteistörekisterin perusparannusta on tehty siitä alkaen, kun maarekisteri tallennettiin atk:n avulla pidettäväksi kiinteistörekisteriksi. Tallennusta valmisteltaessa merkittiin puuttuneita yksiköitä maarekisteriin ja työn yhteydessä korjattiin ja yhdenmukaistettiin paljon tietoja. Perusparannus painottui 1980- ja 1990-luvulla yhteisten alueiden, yleisten teiden, valtion metsämaiden ja muiden rekisterijärjestelmän ulkopuolella olleiden yksiköiden rekisteröintiin. Koko maan alue saatiin - kiinteistöt tekniseltä luonteeltaan epäselviä palstoja lukuun ottamatta - merkittyä kiinteistörekisteriin vuonna 2000.

¹⁶ Maanmittauslaitos avasi toukokuussa 2013 uuden Kiinteistötietopalvelun nimisen verkkopalvelun. Palvelun kautta voi selata ajantasaisia kiinteistötietojärjestelmän tietoja koko Suomesta. Palvelun avulla voi myös hakea tietoja kiinteistökaupoista, rakennuksista sekä kiintopisteistä. Palvelun käyttö edellyttää sopimusta. Rekisteritietojen lisäksi palvelussa on Maanmittauslaitoksen maastokartat ja ilmakuvat koko maasta (katso Kiinteistötietopalvelun tulosteista liite 1).

Viime vuosikymmeneltä alkaen ovat tärkeällä sijalla olleet yhteisten alueiden osakasluetteloiden laatiminen ja vahvistaminen. Vesioikeudellisten kylien osakasluettelot oli vahvistettu vuoden 2008 lopussa 12 maanmittaustoimistossa. Kaikki osakasluettelot on suunnitelmien mukaan vahvistettu vuonna 2015. Tässä vaiheessa, ja valmiiden maanmittaustoimistojen osalta jo aikaisemmin, päästään eroon rekisterissä olevista osuuksia koskevista yleismerkinnöistä.

Yhteisten alueiden osakasluetteloista perusparannusten painopiste siirtyi tiekuntien hallinnoimien yksityisteiden rekisteröintiin sijainnillisina käyttöoikeusyksiköinä. Koko maassa tämä hanke valmistui v. 2010. Muiden kuin tiekuntien hallinnoimien tieoikeuksien osalta tilanne on paljon huonompi. Osassa maanmittaustoimistojaa on jo aloitettu muiden rasitteiden kuin tieoikeuksien rekisteröinti käyttöoikeusyksiköinä. Työmäärä on suuri, mutta pienempi kuin tieoikeuksien käsittelyssä.

Kiinteistörekisterin sijaintitietoja (kiinteistörekisterikarttaa) on parannettu niin rajojen sijaintitarkkuuden kuin rekisteriyksiköiden oikeellisuudenkin kannalta siitä alkaen, kun rekisterikarttaa on vuoden 1980 alusta siirretty numeeriseen muotoon. Niin kutsuttu A-laatuinen kiinteistörekisterikartta on saatu koko maasta valmiiksi v. 2011. Kiinteistörekisterikartta luetaan A-laatuiseksi, kun se on valmistettu prosessissa, jossa tavoitteena on ollut, että maastossa löytyvistä rajapyykeistä yli puolella on signalointiin tai maastomittaukseen perustuvat koordinaatit. Koordinaattien RSK-luvut ovat alueen maankäytön luonteesta riippuen parempia kuin 0,4 tai 2 metriä.

Kiinteistörekisterin perusparannusta jatketaan. Maanmittauslaitoksen toiminta- ja taloussuunnitelman 2013–2016 mukaan kiinteistörekisteri perusparannetaan ja yhtenäistetään maa- ja metsätalousministeriön ”Kiinteistörekisteri 2015 – päämäärät ja toimintalinjat” -strategian mukaisesti vuoteen 2015 mennessä. Tavoitteena on, että kiinteistörekisterin merkinnät ovat yhdenmukaisia eri aikoina rekisteröityjen yksiköiden kohdalla ja eri kiinteistörekisterinpitäjillä.

Vuoden 2015 jälkeenkin kiinteistörekisteriin jää puutteellisuuksia, joiden korjaamiseksi odotetaan MMM:n uuden strategian valmistumista ja sen mukaista rahoitusta.

6.2 Sähköinen kiinteistönvaihdanta

Marraskuun 2013 alusta lähtien suurin osa kiinteistöjen luovutuksista voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmän kaupankäyntijärjestelmäosassa, jonka käyttäjät tunnistetaan luotettavalla tavalla, esimerkiksi pankkien verkkopankkipalvelutunnuksilla. Myös kiinnityshakemukset voidaan harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta tehdä sähköisesti ja ottaa käyttöön sähköiset panttikirjat.

Kauppa syntyy, kun myyjä ja ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Kauppa tehdään järjestelmässä sähköisellä lomakkeella, jossa annettuja tietoja verrataan tietojen oikeellisuuden tarkistamiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja eräiden muiden viranomaisrekisterien tietoihin.

Sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään voidaan yhdistää erilaisia palveluja, jotka mahdollistavat esimerkiksi sen, että kauppahinta

maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa. Kaupan tekemisen yhteydessä voidaan huolehtia myös vakuuksien siirtämisestä antamalla järjestelmässä sitä koskevia sitoumuksia.

Sähköisessä kaupassa ei käytetä kaupanvahvistajaa vaan järjestelmä valvoo, että kauppakirjan sisältö vastaa lain vaatimuksia, ja kiinteistön luovutustiedot siirretään eri viranomaisille suoraan järjestelmästä. Myös lainhuudatus tulee vireille ilman eri hakemusta.

Paperiset panttikirjat voidaan 1.11.2013 alkaen korvata sähköisillä panttikirjoilla, jotka muodostuvat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Kiinnityksen vahvistamista ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevat hakemukset voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmän kiinnitysjärjestelmäosassa. Sähköistä panttikirjaa käytettäessä oikeusvaikutukset, jotka nyt liittyvät kirjallisen panttikirjan hallinnan fyysiseen luovutukseen, syntyvät sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla rekisterimerkinnällä.

Kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon voidaan hakea Maanmittauslaitokselta viiden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Hakemus on tällöin tehtävä sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta, ja kirjalliset panttikirjat on toimitettava Maanmittauslaitoksen määräämään maanmittaustoimistoon. Panttikirjan muodon muuttamisen yhteydessä Maanmittauslaitos muuntaa myös kiinnityksen rahamäärän euroiksi niin kuin MK18:5 a §:ssä säädetään.

Sähköinen kauppakirja ja panttikirja ovat vaihtoehtoja perinteisille asiakirjoille. Myös kiinnityshakemuksia voidaan edelleen toimittaa kirjallisesti. Paperimuotoisia asiakirjoja tai hakemuksia koskeviin säännöksiin uudistus ei aiheuttanut muutoksia.

6.3 Kolmiulotteinen 3D-kiinteistöjärjestelmä

Suomen nykyinen kiinteistöjärjestelmä perustuu kaksiulotteiseen ajatteluun. Kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt määritellään maanpinnan tasossa ja kiinteistön omistusoikeus on sidottu maanpintaan. Pelkästään maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa ei voi yksin omistaa. Käytännössä kiinteistöt ovat kuitenkin kolmiulotteisia, sillä niihin kuuluu maanpinnan ylä- ja alapuolista tilavuutta. Määritelmän ja käytännön erot aiheuttavat ongelmia erityisesti tilojen hallinnalle mutta myös kiinteistöjärjestelmän täsmällisyyteen. (Hokkanen 2005.)

Lainsäädännössä ei ole määritelty kiinteistön vertikaalista ulottuvuutta. Tämä johtaa maanalaisessa rakentamisessa helposti tilanteeseen, jossa lainsäädännön periaatteet eivät tue käytäntöä. Kokonaan kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden käsitettä ei kuitenkaan ole unohdettu, vaan sitä on määritelty oikeuskäytännössä ja kiinteistöoikeudellisessa kirjallisuudessa. Käytännössä kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus määräytyy sen mukaan kuinka pitkälle omistajalla on taloudellista etua maakerrosten ja ilmatilan käyttämisestä. (Hokkanen 2005.)

Yhteiskunnan kehittyessä syntyy uusia tarpeita myös maanmittauksen tehtäväalueella. Yksi tällainen kehityssuunta on 3D-kiinteistöjärjestelmän kehittäminen. Maanalainen sekä myös maanpäällinen rakentaminen yleistyvät erityisesti asemakaava-alueilla. Lisäksi suurten väylähankkeiden, kuten esimerkiksi moottoriteiden rakentamisen seurauksena on syntynyt taajamien ulkopuolelle liikokeskuksia, jotka pääasiallisesti sijaitsevat tiealueen yläpuolella ja nykyiseen kiinteistöjärjestelmään niitä on ollut hankala sijoittaa. Kiinteistörakenteen sitominen maanpintaan ei enää vastaa tarvittavan kiinteistöjärjestelmän vaatimuksia. On selvää, että kiinteistöjärjestelmän rekisteriyksikön on voitava sijaita muuallakin kuin maanpintatasossa. Suomessa siis tarvitaan 3D-lainsäädäntöä niin kuin muissakin kehittyneissä markkinatalousyhteiskunnissa. (Hokkanen 2005; Kokkonen 2013.)

3D-kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maanpinnan ylä- tai alapuolista itsenäistä kiinteistöä, jonka ulottuvuus määritellään kokonaisuudessaan sekä vaaka- että pystysuunnassa. 3Dkiinteistö voi olla tila, tontti tai yleinen alue riippuen siitä, millaiseen käyttötarkoitukseen alue on asemakaavassa osoitettu. 3D-kiinteistö on itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, jolloin sitä koskevat yleiset kiinteistön käsitteeseen kytketyt oikeudelliset mekanismit. Näin ollen 3D-kiinteistö on myös omistuksen ja vaihdannan sekä kiinteistökiinnityksen yksikkö. (MMM 2008.)

Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarvetta selvittänyt työryhmä (MMM 2008) esitti, että Suomessa tehdään mahdolliseksi kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen. Kolmiulotteisia kiinteistöjä tulisi kuitenkin muodostaa ainoastaan niissä tilanteissa, joissa rakentamistoiminnan tarkoituksenmukainen järjestäminen sitä edellyttää. Kyse on tyypillisesti taaja-asutusalueille sijoittuvista rakentamishankkeista. Lähtökohtana on, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen edellytyksistä päätetään yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Tarpeen vaatiessa asemakaavassa määrätään, että tietyn alueen kiinteistöjaotus voidaan toteuttaa 3D-kiinteistöjen avulla, kun itsenäiseen omistukseen tarkoitettuja eri käyttötarkoitukseen osoitettuja tiloja sijoitetaan päällekkäin.

Asemakaava-alueella rakentamisen lähtökohtana on, että ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuspaikkana käytettävän tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin. 3Dkiinteistöjä hyödyntävien rakennushankkeiden kohdalla voi olla myös perusteltua edellyttää rakennuskorttelissa sijaitsevan 3D-kiinteistön muodostamiseksi asemakaavamääräyksen lisäksi voimassa olevaa rakennuslupaa. Rakennuskorttelin ulkopuolisilla alueilla (esim. pysäköintilaitos puiston alla) tälle ei ole tarvetta. Työryhmä katsoi, että rakennusluvan tarve 3D-kiinteistöjen muodostamisen edellytyksenä tulee selvittää jatkotyöskentelyn yhteydessä.

Rakennuskorttelissa tapahtuva 3D-rakentaminen edellyttää lainsäädännön ja menetelmien kehittämistä siten, että 3D-tonttijaon laatiminen tulee mahdolliseksi. Tonttijaon laatimistarve ratkaistaan asemakaavaan otettavalla kaavamääräyksellä. Kiinteistönmuodotuksellinen pääsääntö on, että asemakaavassa osoitettu kolmiulotteisesti määritelty käyttötarkoitussyksikkö muodostetaan yhdeksi 3D-

kiinteistöksi. Siten ei ole tarkoituksenmukaista mahdollistaa esimerkiksi yksittäisten asuntojen muodostamista 3D-kiinteistöiksi.

Lainsäädäntötyön valmistelu on maa- ja metsätalousministeriön määräyksestä Maanmittauslaitoksen vastuulla. Tavoitteena on, että lainsäädäntö on valmis vuonna 2016. (Kokkonen 2013.)

6.4 Suomen kiinteistöjärjestelmän kuvaaminen maanhallinnan ja kiinteistöjärjestelmän käsitelmallien avulla

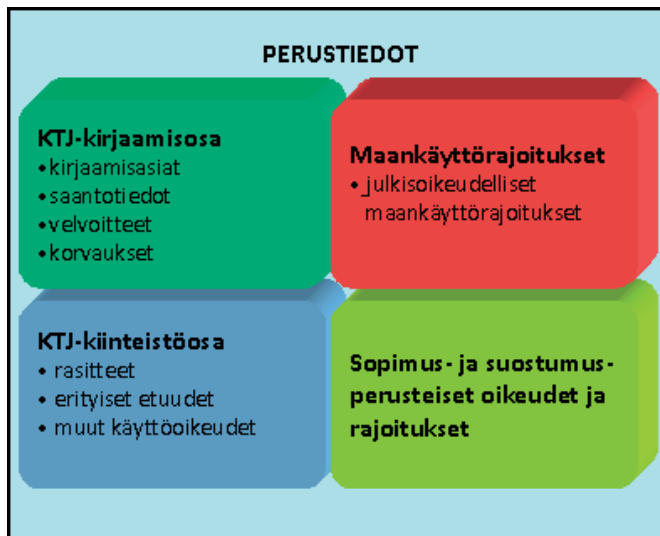
Euroopan Yhteisön INSPIRE-direktiivi systematisoi ja yhtenäistää julkisen hallinnon paikkatietoaineistojen ja -palvelujen saatavuutta sekä velvoittaa viranomaiset kuvailemaan direktiivin piiriin kuuluvat paikkatietoaineistot ja saattamaan ne tietoverkon kautta yhteiskäyttöön. Kiinteistörekisteri on yksi INSPIRE-direktiivin piiriin kuuluvista paikkatietoaineistoista. Direktiivin tavoitteen oleva eri maiden kiinteistörekisterien tietosisällön yleiseurooppalainen yhteiskäyttö edellyttää yhteiskäytön piirissä olevien kiinteistötietojen kuvaamista saman käsitelmallin avulla. Sopivia käsitelmalleja kiinteistörekisteritietojen standardisoitiin ja kuvaamiseen ovat ISO -standardin n:o 19151 mukainen maanhallinnan käsitelmä ja Paaschin (2012) mallintama kiinteistöjärjestelmän käsitelmä.

Paasch (2012) on väitöskirjassaan mallintanut ruotsalaisen kiinteistöjärjestelmän sekä kehittämiensä käsitelmallin että ISO -standardin avulla. Tämä antaisi osviittaa siihen, että suomalainenkin kiinteistöjärjestelmän voidaan kuvata Paaschin ja ISO -standardin mukaisilla käsitelmalleilla, koska suomalainen ja ruotsalainen kiinteistöjärjestelmä ovat lähtökohdiltaan hyvin samanlaisia. Tätä asiaa tutkii tohtoriopiskelija, DI Kirsikka Niukkanen vireillä olevassa väitöskirjatyössään.

6.5 Rummukaisen laatima kiinteistötietojärjestelmämalli

Rummukainen (2010) on väitöskirjassaan esittänyt mallin kiinteistöjä koskevien tietojen satavuudesta ja ryhmittelystä perustietoihin, kiinteistötietoihin, kirjaamistietoihin, sopimus- ja suostumusperusteisiin oikeuksiin ja rajoituksiin, maankäyttörajoituksiin sekä kiinteistöä kuvaileviin tietoihin (katso kuva 1/6).

Haasteena Rummukaisen mallissa on sen käytännön toteutus, tietojen hankinta ja ylläpito. Kiinteistöjä koskevat tiedot ovat pieni ja pirstaleinen osa tiedontuottajien toimintaa. Sen vuoksi heillä ei ehkä ole sen enempää suuria intressejä kuin resurssejakaan tietojen saatavuuden parantamiseen. (Rummukainen 2010, s. 129.)



Kuva 1/6. Kiinteistöjä koskevien tietojen jaottelu tulevaisuuden kiinteistö-tietojärjestelmässä (mukaillen Rummukainen 2010, s. 123).

Seuraavassa esitellään Rummukaisen mallin (2010, s. 122–128) mukainen kiinteistötietojärjestelmä. On huomattava, että mallin mukainen jaottelu ja tietojärjestelmän osat kuvaavat tietojen saatavuutta eivätkä tietojen fyysistä sijaintia.

6.5.1 Perustiedot

Kiinteistöjen perustiedoista niiden yksilöinti, sijainti, ulottuvuus (pinta-ala, osuudet yhteisiin) ja muodostumistiedot säilytettäisiin ja muita perustietoja täydennettäisiin KTJ:n kiinteistöosaan¹⁷.

6.5.2 Kiinteistöosa

Rakennustietojen olisi tarkoituksenmukaisempaa olla kiinteistötietojen kuin väestötietojen yhteydessä, koska niiden sijaintitieto on tarpeen esimerkiksi suojeltuja rakennuksia ja rakennusrasitteita rekisteröitäessä. Rakennustiedot, kiinteistöjen osoitteet ja verotusarvot tuotaisiin osaksi kiinteistön perustietoja. Tielauslaskun ja tiekunnan perustamat tieoikeudet sekä uittosäännöissä perustetut kulkuoikeudet tuotaisiin kattavasti ja yhtenäisesti saataville kiinteistöosan käyttöoikeuksiin. Aluehallintoviraston, ojitustoimitusten ja kunnan ympäristösuojeluviranomaisen päätökset, joilla on myönnetty oikeus

¹⁷ Perustietojen lisäksi kiinteistöjä kuvailevina tietoina järjestelmään tuotaisiin saataville muun muassa kiinteistöjen kauppahintatiedot sekä johtojen ja kaapeleiden sijaintitiedot samoin kuin tiedot mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä.

ojaan ja veden johtamiseen toisen maalla, tuotaisiin kattavasti ja yhtenäisesti saataville kiinteistöosan käyttöoikeuksiin. Erityiset etuudet, joita ei ole perustettu maanmittaustoimituksessa, rekisteröitäisiin hakemuksesta rekisterinpitäjän päätöksellä tai maanmittaustoimituksessa tehdyllä päätöksellä. KTJ:n kiinteistöosan kautta tuotaisiin saataville myös tielautakunnan päätökset kalastuksenhaltijan kulkuyhteydestä kalavedelle sekä siihen liittyvästä venepaikasta, aluehallintoviraston muut kuin edellä mainitut päätökset käyttöoikeuksista, kaivoslain mukaiset oikeudet sekä poronhoitoalueen tiedot.

Yhteisten alueiden ja yhteismetsien osakaskuntien järjestäytymis- ja yhteystiedot sekä tie- ja rantakuntien yhteystiedot lisättäisiin kiinteistötietojärjestelmän kiinteistöosan tietosisältöön. Yhteis-alue lain mukaiset erityisen etuuden osakkaat koskitiloilla merkittäisiin KTJ:n kiinteistöosan tietoihin. Maininta kiinteistön kuulumisesta vesilain mukaiseen vesioikeudelliseen yhteisöön ja yhteisön yhteystiedot lisättäisiin KTJ:n kiinteistöosaan. Sen sijaan vesilain mukaiset sopimukset alueen saattamisesta pysyvästi veden alle tulisi joko kirjata erityisinä oikeuksina kirjaamisosaan tai ilmoittaa aluehallintoviraston päätöksinä kiinteistöosaan.

Taulukko 1/6. KTJ:n kiinteistöosan tietosisältö (mukaillen Rummukainen 2010, s. 128).

KTJ -kiinteistöosa
<p>Perustiedot</p> <ul style="list-style-type: none"> • yksilöinti, sijainti ja osoite, ulottuvuus: pinta-ala osuudet yhteisiin • rakennukset, verotusarvot, rekisteröinti- ja muodostumistiedot, kantakiinteistö • tie- ja rantakuntien, osakaskuntien ja vesioikeudellisten yhteisöjen järjestäytymis- ja yhteystiedot <p>Käyttöoikeudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • rasitteet, erityiset etuudet, maanmittaustoimituksissa perustetut käyttöoikeudet • MRL 161 §:n mukaiset yhdyskuntatekniset laitteet ja 163 §:n mukaiset vähäiset laitteet • MRL:n mukaiset rakennusrasitteet ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt • vesilain mukaiset käyttöoikeudet toisen alueeseen • tieoikeudet sekä oikeudet ojaan ja veden johtamiseen • tielautakunnan päätökset kalastuksenhaltijan kulkuyhteydestä kalavedelle ja venepaikasta • kaivoslain mukaiset oikeudet, poronhoitoalue • yhteisalue lain mukaisen erityisen etuuden osakkaat koskitiloilla

6.5.3 Kirjaamisosa

Kiinteistöt ja kiinteistöjä koskevat, oikeustoimin perustetut oikeudet luovutettaisiin sähköisillä luovutuskirjoilla ja tiedot siirrettäisiin automaattisesti saantotietoihin. Mikäli näitä oikeuksia luovutettaisiin perinteisesti, käytettäisiin kaupanvahvistajaa, jonka ilmoituksesta saantotiedot tuotaisiin kirjaamisosaan. Tämä koskisi myös kalastusoikeuksien vuokrasopimuksia. Maaseutuelinkeinorekisteriin merkittävät maatalousmaan vuokraoikeudet voitaisiin sopia kuten ennenkin, mutta ne tuotaisiin maaseutuelinkeinorekisteristä saataville myös kirjaamisosan saantotietoihin. Maksuvelvoitteet (kuten kehittämiskorvaus), toteuttamisvelvoitteet (kuten maaperän puhdistamisvelvoite) ja luontaisvelvoitteet sekä rahana maksettavat toistuvat korvaukset, jotka kuuluvat kiinteistöön, samoin kuin luovutuksensaajaa sitovat korvaussopimukset esimerkiksi rakennuksen osan sijaitsemisesta osin toisen maalla, luonnonsuojelusta sekä maantie- tai ratatoimituksessa merkittäisiin kirjaamisosaan. Vesilain mukaan silloin, kun oikeus sellaiseen toimenpiteeseen, johon vesilain nojalla voitaisiin antaa lupa, perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen, voidaan lupa kuitenkin hakemuksesta myöntää oikeuden suojaamiseksi kiinteistön uutta omistajaa vastaan (VL 17:9 §). Tämänkaltaista menettelyä voitaisiin soveltaa korvaussopimuksissa siten, että korvaussopimus merkittäisiin viranomaisen ilmoituksesta kirjaamisosaan.

Kuolinpesien yhteystiedot tuotaisiin kirjaamisosaan. Kolttilojen, porotaloustilojen ja luontaiselinkeino-tilojen merkinnät säilytettäisiin kirjaamisosassa niihin sisältyvien vallintarajoitusten vuoksi ja vastaavat päällekkäiset merkinnät kiinteistöosasta poistettaisiin. Porotilojen merkinnät tuotaisiin porotilalain 26 §:n mukaisten vallintarajoitusten vuoksi kiinteistöosasta kirjaamisosaan.

Taulukko 2/6. KTJ:n kirjaamisosan tietosisältö (mukaillen Rummukainen 2010, s. 128).

KTJ -kirjaamisosa
<p>Kirjaamisasiat</p> <ul style="list-style-type: none"> lainhuuto, kiinnitys, erityiset oikeudet, hallinnanjakosopimukset, vakaat hallinto-oikeudet, tontinvuokraoikeudet, oikeus valla-ta esiintymä alueella, jossa sitä ei ilman omistajan suostumusta saa vallata, elinkeinotoiminnan kirjaukset <p>Muistutustiedot</p> <ul style="list-style-type: none"> ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi, yrityssaneeraus, vallintarajoitukset, etuosto-oikeuden käyttäminen, lunastuslupa ja muut vastaavat viranomaispäätökset lakisääteiset panttioikeudet käyttö- ja luovutusrajoitukset aravavuokra-asunnoille ja omis-tusoikeusasunnoille poro-, porotalous-, luontaiselinkeino- ja kolttiloille merkinnät ko. lakien mukaisista rajoituksista rajoitusmerkinnät hautausmaakiinteistöille ja hautausmaan yl-läpittäjälle kuuluvalla vuokra- ja käyttöoikeudelle maksu-, toteuttamis- ja luontaisvelvoitteet, toistuvat korvauk-set, korvaussopimukset kuolinpesien yhteystiedot <p>Saantotiedot</p> <ul style="list-style-type: none"> kiinteistönluovutukset ja kiinteistöjä koskevien, oikeustoimin perustettujen oikeuksien luovutukset

6.5.4 Sopimus- ja suostumusperusteiset oikeudet ja rajoitukset

Sopimus- ja suostumusperusteisiin oikeuksiin ja rajoituksiin kuului-sivat kestävän metsätalouden rahoituslain mukaiset ympäristötuki-sopimukset, kestävän metsätalouden rahoituksesta annetun lain mu-kaiset sopimukset luonnonarvokaupasta sekä luonnonsuojelulain mukaiset sopimukset alueen määräaikaaisesta rauhoittamisesta.

Myös merkintä rakennuksen osan sijaitsemisesta naapurin maalla tuotaisiin sopimus- ja suostumusperusteisiin oikeuksiin ja rajoituksiin. Käräjäoikeuden määräämä korvaus rakennuksen sijait-semisesta osittain naapurin maalla pysytettäisiin kirjaamisosan tie-doissa. Merkinnät naapurin suostumuksesta rakentamiseen lähem-mäs rajaa tai rakennusta kuin on säädetty sekä sopimuksesta, jolla on myönnetty oikeus tehdä ikkuna tai muu valoaukko toisin kuin raken-nusjärjestyksessä on määrätty, tuotaisiin sopimus- ja suostumuspe-rusteisiin oikeuksiin ja rajoituksiin.

Maaseutuelinkeinorekisterin ja sen alarekisterien tiedoista ti-latukiominaisuudet ja maatalouden ympäristötuen erityistukisopi-mukset kohdistuvat peruslohkoihin ja niiden käyttöön. Nämä tiedot sekä maa- ja porotaloudesta luopuminen ja luopumistukeen liittyvät tiedot jatkamis-, pirstomattomuus-, myyntirajoitus- ja metsityssi-

toumuksista sekä maataloustuotannosta luopumissitoumuksista tuotaisiin saataville sopimus- ja suostumusperusteisiin oikeuksiin ja rajoituksiin. Lisäksi porotalouden ja luontaiselinkeinojen rahoituslain sekä kestävän metsätalouden rahoitusta koskevien lakien mukaisesta tuesta johtuvat rajoitukset tuotaisiin sopimus- ja suostumusperusteisiin oikeuksiin ja rajoituksiin.

Taulukko 3/6. Sopimus- ja suostumusperusteiset oikeudet ja rajoitukset (mukaillen Rummukainen 2010, s. 128).

Sopimus- ja suostumusperusteiset oikeudet ja rajoitukset
<ul style="list-style-type: none"> • kestävän metsätalouden rahoituslain mukaiset ympäristötuki-sopimukset, • kestävän metsätalouden rahoituksesta annetun lain mukaiset sopimukset luonnonarvokaupasta • luonnonsuojelulain mukaiset sopimukset alueen määräaikaista rauhoittamisesta. • rakennuksen sijaitseminen osin naapurin maalla • naapurin rakentamiseen antamat suostumukset • tilatukiominaisuudet • maatalouden ympäristötuet • maa- ja porotaloudesta luopuminen ja luopumistukeen liittyvät rajoitukset • porotalouden ja luontaiselinkeinojen rahoituslain sekä kestävän metsätalouden rahoitusta koskevien lakien mukaisesta tuesta johtuvat rajoitukset

6.5.5 Julkisoikeudelliset maankäyttörajoitukset

Maankäyttörajoitusten tiedot ryhmitellään Rummukaisen mallissa edelleen suojelu- ja maankäyttötietoihin sekä vesiväylä- ja aluevalvontatietoihin.

Suojelu

Suojelutietoihin tuotaisiin luonnonsuojelulain mukaiset yksityismaiden ja valtion maiden luonnonsuojelukohteet, Natura 2000 -verkoston alueet, luonnonsuojeluohjelma-alueet, erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat, suojellut luontotyypit, luonnonmuistomerkit ja maisema-alueet. Lisäksi suojelutietoihin tuotaisiin erämaailain mukaiset erämaa-alueet, metsälain mukaiset suojametsät ja suoja-alueet, riistansuoja-alueet, kiinteät muinaisjäännökset, suojellut rakennukset, vedenottamoiden suoja-alueet, pohjavesialueet, kunnan ympäristösuojelumääräykset sekä kalastusalueiden perustamat rauhoituspiirit.

Maankäyttö

Maankäyttötietoihin tuotaisiin asemakaavat, tonttijaot, oikeusvaikutteiset yleiskaavat, rekisteriyksikön kaavan mukainen käyttötarkoitus, rakennuskiellot, MRL 128 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset,

suunnittelutarvealueet, rakennusjärjestykset sekä maakuntakaavat. Lisäksi maankäyttötietoihin tuotaisiin hyväksytyt tiesuunnitelmat, maantielain 44 §:n mukaiset suoja-alueet ja 45 §:n mukaiset näkemäalueet, ratalain 37 §:n mukaiset suoja-alueet ja 38 §:n mukaiset näkemäalueet, sähkölinjoihin ja maakaasuputkistoihin liittyvät alueet, joiden rakentamista on rajoitettu, yksityiset hautapaikat sekä ydinjätteiden loppusijoituspaikat toimenpidekieltoineen.

Vesiväylät ja aluevalvonta

Vesiväylien tietoihin tuotaisiin aluehallintoviraston kalaväylien levyttä ja sijaintia koskevat määräykset, päätökset vesistön osan määrittämisestä julkiseksi kulkuväyläksi tai yleiseksi paikalliskulkuväyläksi sekä uittosäännöissä määrättyjen uittoväylien tiedot. Aluevalvonnan tietoihin tuotaisiin aluevalvontalain 16.1 §:ssä tarkoitetut, suoja-alueiksi määritetyt Suomen aluevesien osat ja rajavartiolaain 49 §:ssä tarkoitetut rajavyöhykkeet.

Taulukko 4/6. julkisoikeudelliset maankäyttörajoitukset (mukaillen Rummukainen 2010, s. 128).

Julkisoikeudelliset maankäyttörajoitukset
<p>Suojelu</p> <ul style="list-style-type: none"> • luonnonsuojelualueet, Natura 2000 alueet, luonnonsuojeluohjelma-alueet, erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat, suojellut luontotyytit, luonnonmuistomerkit ja maisema-alueet, erämaa-alueet, metsälain mukaiset suojametsät ja suoja-alueet, riistansuoja-alueet, kiinteät muinaisjäännökset, suojellut rakennukset, vedenottamoiden suoja-alueet, pohjavesialueet, kunnan ympäristösuojelumääräykset, rauhoituspiirit <p>Maankäyttö</p> <ul style="list-style-type: none"> • asemakaavat, tonttijaot, oikeusvaikutteiset yleiskaavat, rekisteriysikön kaavan mukainen käyttötarkoitus, rakennuskiellot, toimenpiderajoitukset, suunnittelutarvealueet, rakennusjärjestykset sekä maakuntakaavat, maanteiden ja ratojen suoja- ja näkemäalueet, rakentamisrajoitukset sähkö- ja maakaasulinjojen lähialueilla, yksityiset hautapaikat, ydinjätteiden loppusijoituspaikat <p>Vesiväylät</p> <ul style="list-style-type: none"> • kalaväylät, yleiset kulkuväylät, uittoväylät <p>Aluevalvonta</p> <ul style="list-style-type: none"> • aluevalvontalaissa tarkoitetut suoja-alueet, rajavartiolaissa tarkoitetut rajavyöhykkeet

Kirjallisuutta:

Hokkanen, J. (2005). Maanpinnan ylä- ja alapuolisesta rakentamisesta ja 3D-kiinteistöjärjestelmästä. Maankäyttö n:o 2/2005

Kokkonen, A. (2013). Maanmittauslaitos Suomessa 2020-luvulle. Maankäyttö n:o 1/2013.

MML (2013a). Toimitustuotannon strategia 2015.
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Toimitustuotannon_strategia.pdf

MMM(2008). Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä - tarpeet ja kehittämisohdotukset. Maa- ja metsätalousministeriö. Työryhmämuistio n:o 1/2008.

Paulsson, J. (2007). 3D Property Rights. Doctoral Thesis in Real Estate Planning, KTH. ISBN 978-91-7178-742-2.

Liite 1

KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ

Esimerkit © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13.

KIINTEISTÖREKISTERI

- 1) 91-1-4-2, tontti
- 2) 507-413-4-83, tila
- 3) 791-102-9901-1, yleinen alue
- 4) 858-416-876-1, yhteinen vesialue
- 5) Määräalaote
- 6) Määräalaote, lakannut

Tontti
Rekisteröity Vanhastaan

Kiinteistötunnus:	91-1-4-2	Pinta-ala (m²):	1182
Kunta:	Helsinki (91)		
Kaupunginosa/kunnanosa:	KRUUNUNHAKA (1)		
Kortteli:	4		
Tontti:	2		
Nimi:	ELEFANTTI-KORTTELI		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Muodostumistiedot

Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	Pinta-ala (m²)
Rekisteriyksiköstä: 91-432-1-0 TÖÖLÖ-TÖLÖ	0
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m²):	

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (091-461) Vahvistettu: 23.08.1836	Kaavan arkistotunnus: Pahlvi
2) Sitova tonttijaako (091-461AK) Hyväksytty: 23.08.1836	
3) Asemakaava (091-8980) Vahvistettu: 08.01.1988	Voimaantulo: 12.02.1988

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset
Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä ei ole osuuksia:
1) Yhteiset maa- ja vesialueet Ei osuutta

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Tontinmittaus	Toimitus-/päätöspäivä: 10.03.1931
2) Muu päätös TONTTI JULISTETTU VANHAKSI KAUPUNGINOSAKSI	Toimitus-/päätöspäivä: 20.05.1952

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.01.2009. Kiinteistörekisterin tiedot 20.01.2009 tasalla.

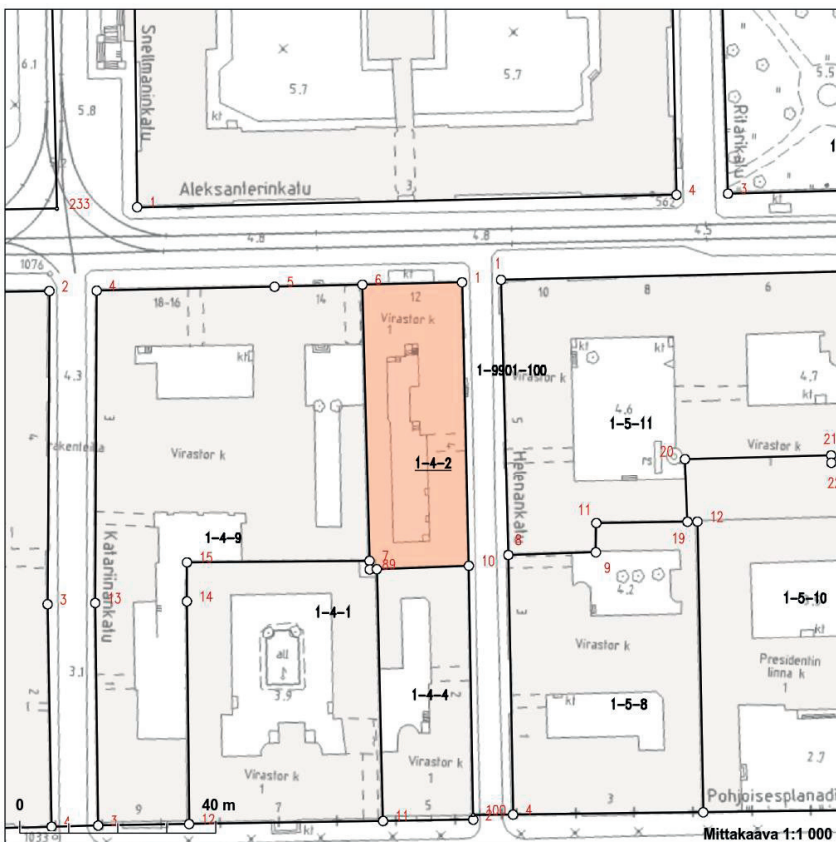


Kiinteistötunnus: 91-1-4-2
 Kunta: Helsinki (91)
 Kaup.osa/kunnanosa: KRUUNUNHAKA (1)
 Kortteli: 4
 Tontti: 2
 Nimi: ELEFANTTI-KORTTELI
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.8.2013.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot



Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat (ei kopiointilupaa)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	507-413-4-84	Rekisteröintipvm:	17.9.1969
Nimi:	JOKELA		
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	8,570 ha
Kunta:	Mäntyharju (507)	Maapinta-ala:	8,570 ha
Rekisterikylä:	KYTTÄLÄ (413)		
Arkistoviite:	33:500 AS	Palstojen lukumäärä:	1

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Lohkominen	Rekisteröintipvm: 17.9.1969
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköstä:	Maapinta-ala
507-413-4-40 JOKELA	(ha)
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	8,5700

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava (507-531/01)	Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 21.9.2001	ESAVO/80/63/2001
2) Yleiskaava (507-Y200812980)	Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 29.3.2007	Voimaantulopvm: 11.6.2007
	MMLm/9440/423/2008

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Tietoisuus	
Oikeudet: 507-413-4-83 SORAHARJU	
Rasitettu: 507-413-4-84 JOKELA	
2) Tietoisuus (000-2005-K13479)	
Varpanen - Piira yksityistie	
	Rekisteröintipvm: 1.7.2005
	Voimaantulopvm: 26.11.1969
Oikeudet: Yksityistien liekkumien osakkaat	
Rasitettu: 507-413-4-84 JOKELA	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä on osuuksia:	
1) Yhteinen vesialue 507-876-8-0 Kyttälä 1-10 ja Paasola 1-2 yht. rauh.piiri	Rekisteröintipvm: 15.10.1993 Osuuden suuruus: 0,002600 / 6,125000
2) Yhteinen vesialue 507-876-9-0 Kyttälän-Paasolan osakaskunta	Rekisteröintipvm: 15.10.1993 Osuuden suuruus: 0,002600 / 4,412800
3) Yhteiset vesialueet On osuus , VAAN EI YHT. PALSTOIHIN.	

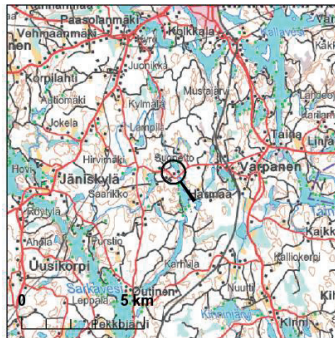
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1)	Yksityistietoimitus , VARPANEN-PIIRA YKSITYISTIEN OSAKKAILLA ON TIEOIKEUS. Arkistoviite: 9:9- SEK	Rekisteröintipvm: 26.11.1969
2)	Rajankäynti Arkistoviite: 9:9- SEK	Rekisteröintipvm: 26.11.1969

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.7.2013.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

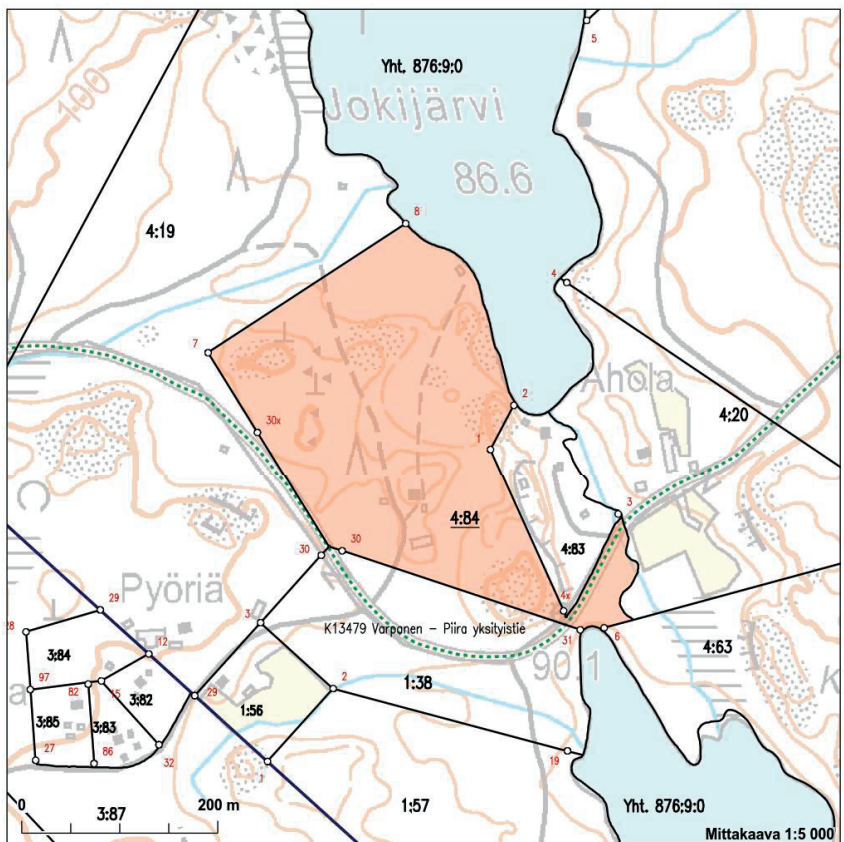


Kiinteistötunnus: 507-413-4-84
 Kunta: Mäntyharju (507)
 Rekisterikylä: KYTTÄLÄ (413)
 Nimi: JOKELA
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.8.2013.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat (ei kopiointilupaa)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	791-102-9901-1	Rekisteröintipvm:	1.1.2009
Nimi:	TIEPOHJA		
Rekisteriyksikkölaji:	Yleinen alue	Pinta-ala:	28347 m²
Kunta:	Siikalatva (791)		
Kaupunginosa / kunnanosa:	Pulkkila-Yleinen alue (102)		
Ryhmä:	TIEPOHJA (9901)		
Yksikkö:	1		
Arkistoviite:	617:2000:18		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäättös:	
Kuntajaon muutos	Rekisteröintipvm: 1.1.2009
Rekisteriyksiköt ja määrälait, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m²)
Rekisteriyksiköstä:	
617-101-9901-1 TIEPOHJA	21647
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m²):	21647

Erottamattomat määrälait ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

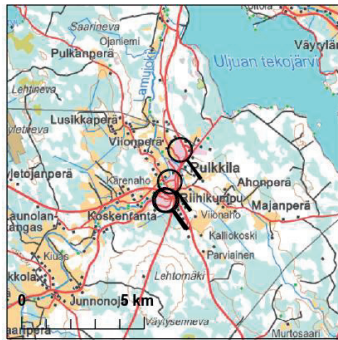
1) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)	Kaavan arkistotunnus: R 4
Vahvistamispvm: 31.12.1966	
2) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)	Kaavan arkistotunnus: R 21
Vahvistamispvm: 21.9.1981	
3) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)	Kaavan arkistotunnus: 617 R 882
Vahvistamispvm: 14.6.1988	
4) Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)	Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymispvm: 31.5.2004	PPOH/36/423/2004

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset
Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Yleisen alueen lohkominen	Rekisteröintipvm: 7.5.2009
Arkistoviite: MMLm/23739/33/2007	
Pinta-alan muutos: +6700 m²	
Kohdeyksiköt: 791-421-12-5 ONNELA, 791-421-12-16 LISÄ, 791-421-12-21 KOTILA,	
791-421-12-22 NURMELA, 791-421-12-24 TAPIOLA, 791-421-12-46 AINOLA,	
791-421-12-75 TELETALO, 791-421-12-76 KOULUTONTTI, 791-421-12-114 Peltola	

Muita tietoja

1) Toimenpiteitä rekisteröity entisen kunnan rekisteriyksikölle	Rekisteröintipvm: 1.1.2009
---	----------------------------

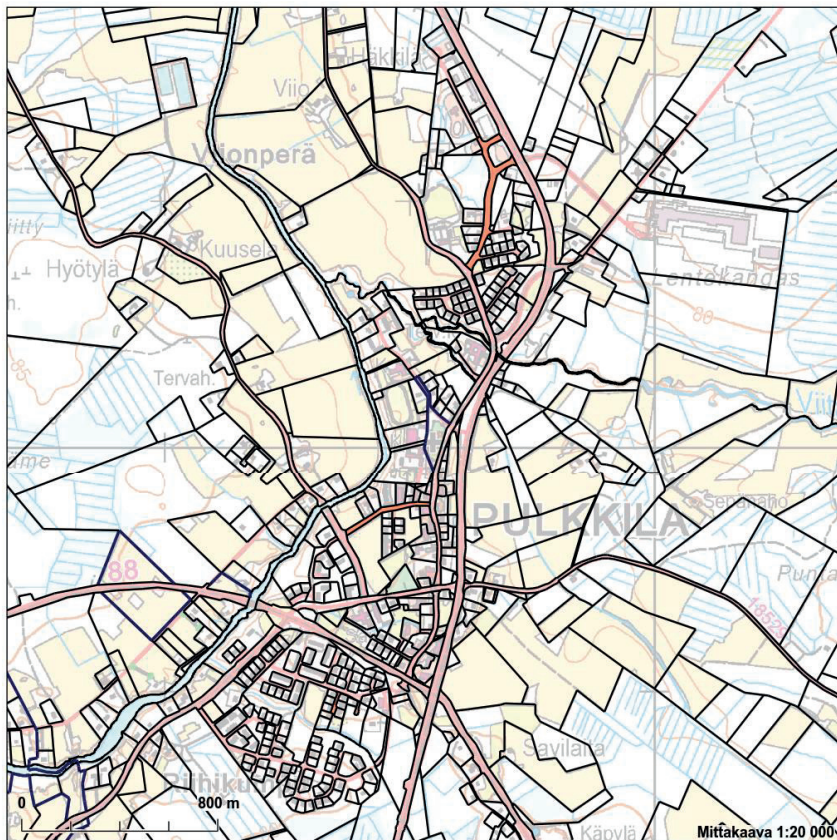


Kiinteistötunnus: 791-102-9901-1
 Kunta: Siikalatva (791)
 Kaup.osa/kunnanosa: Pulkila-Kirkonkylä (102)
 Ryhmä: TIEPOHJA (9901)
 Yksikkö: 1
 Nimi: TIEPOHJA
 Palstojen lukumäärä: 4

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.8.2013.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot



Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

Yhteinen vesialue
Rekisteröity 16.10.1990

Kiinteistötunnus:	858-416-876-1	Kokonaispinta-ala (ha):	41,87
Kunta:	Tuusula (858)		
Sijaintialue:	VANHAKYLÄ (416)	Vesipinta-ala (ha):	41,87
Ryhmä:	YHTEISET VESIALUEET (876)	Arkistoviite:	13:115-
Nimi:	VESIALUE	Palstoja:	1
Osakaskunnan yhteyshenkilö: Heikkilä Sakari, Vanha Siltalantie 7, 04380 TUUSULA			
Tieto perustuu osakaskunnan ilmoitukseen.			

Muodostumistiedot

Kiinteistöoimitus tai viranomaispäätös: Rekisteröity: 16.10.1990	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Vesipinta-ala (ha)
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	41,8680

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava Hyväksytty/Vahvistettu: 09.04.2001	Kaavan arkistotunnus: UUMA/44/63/2002
2) Yleiskaava (186-Yk1/04/1) Hyväksytty/Vahvistettu: 09.08.2004	Kaavan arkistotunnus: MMLm/50410/423/2005
Voimaantulo: 16.10.2005	

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset
Osakasluettelo

Osuudet yhteensä: 0,731600	
Osakkaat:	Osuuden suuruus:
858-416-2-21 PALOMAA 2	0,015948
858-416-2-23 KALLIOLA	0,060193
858-416-2-25 MAJANIEMI	0,001218
858-416-2-38 KELLARPELTO	0,013675
858-416-2-39 LAMMASKALLIO	0,102372
858-416-2-40 METSÄKALLIO	0,002097
858-416-2-42 KOTORINNE	0,002097
858-416-2-47 KÄLLBACKA	0,002317
858-416-2-48 TÄLLBACKA	0,002206
858-416-2-50 KOILLISKULMA	0,002426
858-416-2-52 PÄIVÄRINNE	0,001800
858-416-2-53 SILTALA	0,089016
858-416-2-54 PURONVARSI	0,001499
858-416-2-56 TORPANNIITTY	0,027439
858-416-2-57 PÄIVÖLÄ	0,002892
858-416-2-59 NIITYVILLA	0,001337
858-416-2-61 EEROLA	0,001556
858-416-2-62 JUKOLA	0,001457
858-416-2-63 MÄNNISTÖ	0,089242
858-416-2-64 HAAPANOKKA	0,000860
858-416-2-65 PALOMAA	0,072394
858-416-2-66 Havukka	0,002238
858-416-2-67 Kuusikko	0,002243

858-416-2-68 Aunela	0,002242
858-416-2-69 SARSALANMÄKI	0,051615
858-416-2-70 SUONIITTY	0,022416
858-416-2-71 TOIVOLA	0,001650
858-416-2-74 Maittala	0,034981
858-416-2-75 Tommola	0,002851
858-416-2-77 Villakallio	0,002086
858-416-2-78 Käärmelaakso	0,002086
858-416-2-79 Kaikukallio	0,002086
858-416-2-84 Johannala	0,002365
858-416-2-85 Tiirikkala	0,001407
858-416-2-86 Koivula	0,107293

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

- 1) Osakasluettelon vahvistaminen
 Arkistoviite: MMLm/28973/33/2005

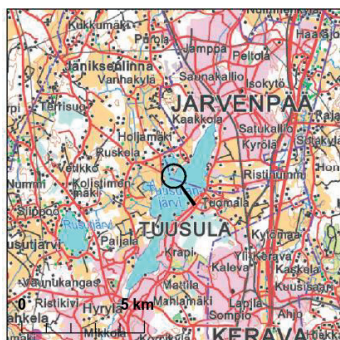
Rekisteröity: 02.06.2005

Muita tietoja

- 1) MAAREKISTERIIN 26.2.1953 MERKITYSSÄ LOHKOMISTOIMITUKSESSA NO 43854,48818 KIINTEISTÖ-
 JEN 2:16, 2:18-2:25, 2:28 JA 2:31 YHTEISEKSI EROTETTU VESIALUE
- 2) ALUETTA REKISTERÖITÄESSÄ EI OLE SELVITETTY KAIKKIA ALUEESEEN KOHDSITUNEITA AIKAI-
 SEMPIA TOIMENPITEITÄ

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 13.02.2012.

 Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia, ks. tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

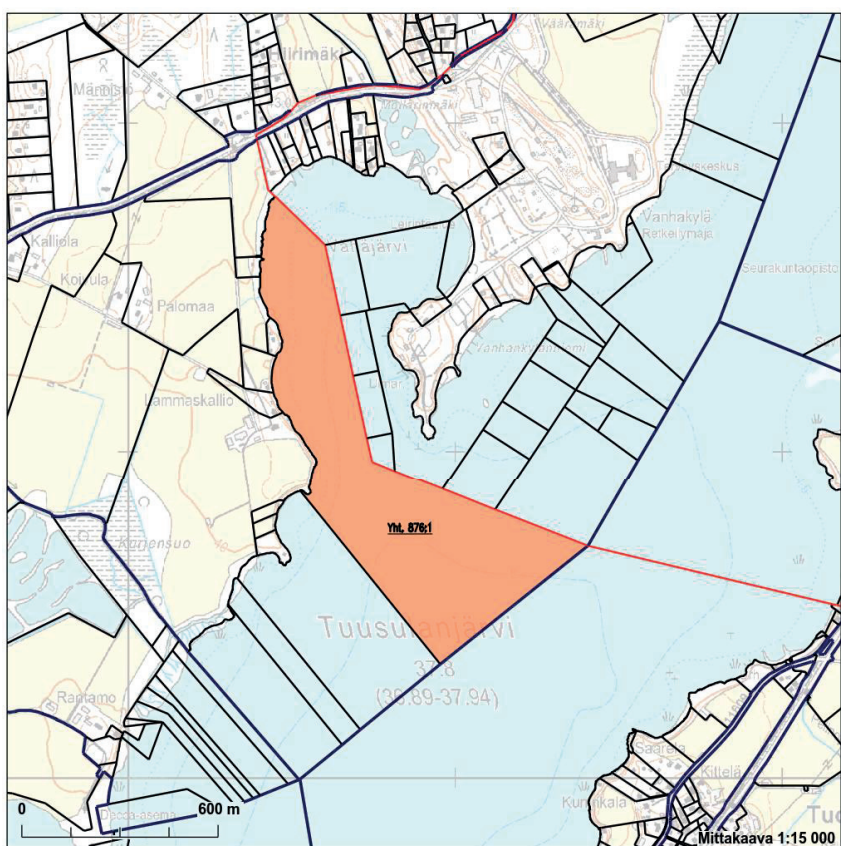


Kiinteistötunnus: 858-416-876-1
 Kunta: Tuusula (858)
 Rekisterikylä: VANHAKYLÄ (416)
 Nimi: VESIALUE
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.8.2013.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maannittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Kartta on tulostettu
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
 Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat (ei kopiointilupaa)



Perustiedot

Määräalatunnus:	49-439-1-2-M601	Rekisteröintipvm:	15.1.1999
Sijaintikunta:	Espoo (49)	Rekisteröinnin tietolähde:	Kiinteistönluovutusilmoitus
Sijaintirekisteriyksikkö:	49-439-1-2	Olotila:	Erottamaton

Alkuperäinen saanto

Saanto:	Luovutettu 31.12.1998
Saaja:	Kapiteeli Oy
Luovuttaja:	SUOMEN VALTIO/KIINTEISTÖLAITOS

Luovutetut määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

1)	Määräala 49-439-1-2-M602 (X)	Rekisteröintipvm: 29.12.2006	(X) = lakannut yksikkö Lakkaamispvm: 6.12.2008
----	------------------------------	------------------------------	---

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.11.2012.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



KIINTEISTÖREKISTERIOTE 28.11.2012
Määräala 49-439-1-2-M602
Lakkaamispäivämäärä 6.12.2008

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Määräalatunnus:	49-439-1-2-M602	Rekisteröintipvm:	29.12.2006
Sijaintikunta:	Espoo (49)	Rekisteröinnin tietolähde:	Kiinteistönluovutusilmoitus
Sijaintirekisteriyksikkö:	49-439-1-2	Olotila:	Lakannut
Luovutettu määräalasta:	49-439-1-2-M601	Lakkaamispvm:	6.12.2008
		Lakkaamissy:	Kiinteistötoimitus

Alkuperäinen saanto

Saanto:	Luovutettu 21.12.2006
Saaja:	Espoon kaupunki
Luovuttaja:	Kapiteeli Oy

Luovutetut määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Yleisen alueen lohkominen	Rekisteröintipvm: 6.12.2008
Luovuttava rekisteriyksikkö: 49-439-1-2 JÄRNVÄGSOMRÅDE	
Muodostettu rekisteriyksikkö: 49-51-9903-75 Kortteliin 51174 rajoittuva puisto	Pinta-alan muutos: 362 m²

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.11.2012.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ

Esimerkit © Maanmittauslaitos, lupa nro 2168/MML/13.

LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERI

Rekisteriyksikön ja määräalan lainhuutotodistus

Todistuksella osoitetaan omistusoikeus. Todistus voidaan tulostaa voimassa olevasta rekisteriyksiköstä, määräalasta tai erillisenä luovutetusta yhteisalueosuudesta.

Rekisteriyksikön, määräalan ja laitoksen rasiustodistus

Todistuksella osoitetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt, voimassaolevat kiinnitykset, vallintarajoitukset ja muut oikeudet, poislueutuna omistusoikeutta ja hallinnointia koskevat kirjaukset, jotka käyvät ilmi lainhuutotodistuksesta. Todistus voidaan tulostaa voimassa olevasta rekisteriyksiköstä, määräalasta, erillisenä luovutetusta yhteisalueosuudesta tai kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvasta erityisestä oikeudesta, jolle on annettu laitostunnus.

Laitoksen vuokraoikeustodistus

Vuokraoikeustodistuksella osoitetaan kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvan vuokraoikeuden voimassaolevat vuokraajat. Todistus voidaan tulostaa sellaisesta voimassa olevasta vuokraoikeudesta tai muusta käyttöoikeudesta, jolla on oikeuden yksilöivä laitostunnus.

Yhteystiedot

Tulosteella esitetään rekisteriyksikön tai määräalan lainhuudon saajien ja laitosten vuokralaisten yhteystiedot.

Muodostumisketju eteenpäin

Tulosteella esitetään rekisteriyksikön koko muodostumisketju eteenpäin: ketjun muodostumistoimenpiteet ja rekisteriyksiköstä suoraan tai sen määräaloista muodostuneet rekisteriyksiköt.

Lisäksi esitetään muodostumisketjun voimassa olevien rekisteriyksiköiden erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet.

Muodostumisketju eteenpäin voidaan esittää myös vain annetusta päivämäärästä lähtien. Tuloste voidaan tulostaa voimassa olevasta tai lakanneesta rekisteriyksiköstä.

Muodostumisketju taaksepäin

Tulosteella esitetään rekisteriyksikön koko muodostumisketju taaksepäin: ketjun muodostumistoimenpiteet, muodostajarekisteriyksiköt, muodostajamääräalat ja niiden sijaintirekisteriyksiköt.

Muodostumisketju taaksepäin voidaan esittää myös vain annettuun päivämäärään asti. Tuloste voidaan tulostaa voimassa olevasta tai lakanneesta rekisteriyksiköstä.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	618-402-36-1	Rekisteröintipvm:	15.8.1992
Nimi:	Ala-Kouvola		
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	325,5 ha
Kunta:	Punkaharju (618)	Maapinta-ala:	309,2 ha
Kylä:	Tuunaansaari (402)	Vesipinta-ala:	16,300 ha
Arkistoviite:	13:347		

Lainhuutotiedot

1) Lainhuuto 16.7.2001

Asianumero: 2001-188
Arkistoviite: MMLm/16339/33/2001
Omistusosuus: 1/8
Omistajat: Paakkunainen, Marja-Liisa, 011160-1182
Saanto: Kauppa 27.1.1997
Lahja 11.3.2000

Omistusosuus: 1/8
Omistajat: Paakkunainen, Petteri, 231162-118F
Saanto: Kauppa 18.3.2000

Omistusosuus: 1/16
Omistajat: Meikäläinen, Sirkka Kristiina Aleksandra, 241264-1234
Saanto: Kauppa 18.3.2000

Korjaamisasia vireillä:
Vireilletulopvm: 15.6.2012
Asianumero: 2010-5345
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn

2) Selvennyslainhuuto 24.10.2006

Asianumero: 2002-2252
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/4
Omistajat: Mattila, Jari Eemil
Sten, Jaana Matilda, 110757-1234
Sten, Liisa Annikki, 121157-123B
Peruste: Aikaisempi lainhuuto kiinteistöön 618-402-11-32

3) Lainhuuto, jätetty lepäämään 3.5.2010 asti

Vireilletulopvm: 11.1.2007
Asianumero: 2007-92
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/4
Omistajat: Sten, Timo, 041255-1714
Saanto: Kauppa 1.1.2007
Saantomies: Lahdenpää, Jarmo Kaleva

Hakijan on ennen uutta käsittelypäivää toimitettava selvitys Nurmeksen kaupunginvaltuuston päätösten 31.5.2007 § 27 ja 28 lainvoimaisuudesta.

- 4) Lainhuuto vireillä
Vireilletulopvm: 25.6.2009, merkitty rekisteriin 26.6.2009
Asianumero: 2009-962
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
- 5) Hallinnoivan viranomaisen merkitseminen 22.7.2010
Asianumero: 2009-10220
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Hallinnointi: Ratahallintokeskus, 1010547-1
Kohdistuu koko kiinteistöön
- 6) Lainhuuto 28.9.2010, valitusosoitus annettu, ei lainvoimainen
Asianumero: 2010-3394
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/1
Omistajat: Virtaposki, Raimo Tapio, 091052-175H
Saanto: Ositus ja perinnönjako 17.12.2002
- 5) Omistusoikeuden rekisteröinti 22.11.2010
Asianumero: 2009-10220
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/1
Omistajat: Suomen valtio

Määräalojen lainhuutotiedot

Rekisteriyksikön erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet ja niiden lainhuutotiedot:

- 1) Määräala 286-402-36-6-M601
Rekisteröintipvm: 21.6.2003
Ei lainhuutorekisterimerkintöjä
- 2) Määräala 286-402-36-6-M604
Rekisteröintipvm: 21.6.2003
Lainhuuto 26.10.2004:
Asianumero: 2004-1234
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/1
Omistajat: Ylästön Kiinteistöt Oy, 261513-2
Saanto: Kauppa 18.9.2004
Lainhuuto, jätetty lepäämään 31.12.2011 asti:
Asianumero: 2005-16
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/1
Omistajat: Haggard, Ashley Christine
Saanto: Kauppa 7.11.2004

3) Yhteisalueosuus 286-402-36-6-M602

Ei lainhuutorekisterimerkintöjä

4) Yhteisalueosuus 286-402-36-6-M605

Rekisteröintipvm: 1.7.2007

Lainhuuto 22.02.2004:

Asianumero: 2004-1666
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn
Omistusosuus: 1/1
Omistajatiedot: Paakkunainen, Marja-Liisa, 011160-1182
Saanto: Lahja 18.3.2005

5) Määräala, tunnus puuttuu

Lainhuuto vireillä:

Vireilletulopvm: 25.7.2010
Asianumero: 2010-2303
Arkistoviite: MMLm/nnnn/nnn/nnnn

Lainhuudattamattomat luovutukset

Rekisteriyksikön ja sen määräalojen tai erillisinä luovutettujen yhteisalueosuuksien lainhuudattamattomat luovutukset, jotka perustuvat kaupparvahvistajien kiinteistönluovutusilmoituksiin:

1) Kauppa 27.1.2001

Luovutustunnus: L2001-123327
Luovuttajat: Paasonen, Mirva Annikki / kuolinpesä
Paasonen, Jan Christian
Saajat: Himossalava Oy, 2182115-7
Pinta-ala: 8600 m²

2) Lahja 13.9.2004

Luovutustunnus: L2005-100193
Luovuttajat: Paasonen, Jan Christian
Saajat: Kettunen, Matti Pentinpoika, 210229-025M / perustettavan yhtiön lukuun
Kohteet: 1/2 rekisteriyksiköstä
Määräala 286-402-36-1-M604 (160 ha)
1/2 määräalasta 286-402-36-1-M605 (720 m²)

3) Kauppa 6.11.2004

Luovutustunnus: L2004-166405
Luovuttajat: Himossalava Oy
Saajat: Karanko, Anne-Maria Magdalena, 010475-1444
Pidätetty määräala 286-402-36-1-M607

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 13.5.2014.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisvirnaomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteriyksikön pinta-ali tiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Määräalatunnus:	49-439-7-12-M601	Rekisteröintipvm:	20.6.2010
Sijaintikunta:	Espoo (49)	Rekisteröinnin tietolähde:	Kiinteistönluovutusilmoitus
Sijaintirekisteriyksikkö:	49-439-7-12	Olotila:	Erottamaton

Lainhuutotiedot

1) Lainhuuto 8.11.2012	
Asianumero:	2012-6066
Arkistoviite:	MML/3671/33/2012
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Kuralahti, Mirka Karoliina, 041199-155F
Saanto:	Kauppa 21.10.2012

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 31.1.2013.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	91-30-122-2	Rekisteröintipvm:	27.3.1961
Nimi:	ELEFANTTIKORTTELI		
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	3468 m ²
Kunta:	Helsinki (91)		
Kaupunginosa/kunnanosa:	MUNKKINIEMI (30)		
Kortteli:	122		
Tontti:	2		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	A Asuinrakennusten korttelialue		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

1) Kiinteistön hallinnan jakaminen 23.4.2007

Asianumero: 501/11.5.2007/802
Arkistoviite: 501:2007:LH:802

Etusija: 23.4.2007, parhaalla etusijalla

Asiakirjat: Hallinnanjakosopimus 16.6.1981

Haltijat: 1/2 Koivunen, Urho Johannes, 010181-227E
1/4 Tammi, Teijo Juho Aleksanteri 230216-1140, kuollut 27.1.2013

Kuolinpesän osakkaat:
Ylä-Riekkomäki, Matias, 010475-044F
Ylä-Riekkomäki, Liisa Hannele Annika, 780171-0488
Tammi, Erkki Petteri, 210496-550A

Kuolinpesän yhteyshenkilö:
Ylä-Riekkomäki, Liisa Hannele Annika, 780171-0488

1/4 Tammi, Taina, 050595-999E

Urho Koivunen hallinnoi autokatospaikkaa no 1 sekä piha-alueen eteläisen puolen. Teijo ja Taina Tammi hallinnoivat yhteisesti autokatospaikkoja no 2 ja 3 sekä piha-alueen pohjoista osaa.

2) Kiinnitys 30.1.1982

Asianumero: 155/01/30.1.1982/1/III
Arkistoviite: 155/01 Hauhon tuomikunta / maakunta-arkisto

Etusija: 30.1.1982 / 4587
Tällä kiinnityksellä on parempi etusija kuin kiinnityksellä 30.1.1982 / 4588.

Rahamäärä: 5 045 € (Vahvistettu markkoina: 30 000 FIM)
Panttikirja: Kirjallinen
Panttikirjan haltija: Nordea Pankki Suomi Oyj, 1680235-8

3) Kiinnitys 16.11.2001

Asianumero: 501/6.12.2001/1002
Arkistoviite: 501:2001:LH:1002

Etusija: 16.11.2001

Määräosa: 1/4 Vihavainen, Susanna Maija-Liisa, 081054-112W
Kiyzenko, Vladimir, 1.1.1947

Rahamäärä: 100 000 €
Panttikirja: Kirjallinen

Kohdistuu myös: 86-401-1-878, 86-402-25-9 (määräosa 1/2), 402-25-9-M601, 435-401-1-393, 435-401-1-422, 435-403-15-9-M603

4) Vuokraoikeus 23.11.2011

Asianumero: 512/10.12.2011/200
Arkistoviite: 002:2011:LH:200
Laitostunnus: 286-402-36-1-L2
Etusija: 23.11.2001 ja parempi kuin asialla 3.1.2012 /109
Oikeuden laji: Maakaaren 14 luvun 2§:n mukainen käyttöoikeus
Asiakirjat: Maanvuokrasopimus 16.6.1981
Lisäsopimus 1.7.1997
Voimassaolo: 31.12.2030 asti. Vuokra-ajan päättymispäivän jälkeen vuokra-aika jatkuu yhden vuoden kerrallaan, ellei sopimusta sitä ennen irtisanota.
Pinta-ala: 22 000 m²
Vuokranantaja: Vapo Oy, 2282044-1
Vuokralaiset: 1/2 Virtanen, Raimo Tapio, 090451-135J
1/4 Hämäläinen, Marja-Liisa, 210453-2787
1/4 Hämäläinen, Seppo Olavi Aleksanteri, 111251-9317

5) Eläkeoikeus, jätetty lepäämään 3.5.2014 asti

Vireilletulopvm: 24.10.2013
Asianumero / Arkistoviite: MML/100815/71/2013
Etusija: 24.10.2002
Asiakirjat: Kauppakirja 07.3.2002
Haltijat: Koivunen, Keijo, 010101-115E, kuollut 23.7.2010

Hakijan on ennen uutta käsittelypäivää toimitettava selvitys Nurmeksen kaupunginvaltuuston päätösten 31.5.2013 § 27 ja 28 lainvoimaisuudesta tai pyydettyä hakemuksen jättämistä edelleen lepäämään uhallu, että hakemus jätetään tutkimatta.

Korjaamisasia vireillä:

Vireilletulopvm: 21.12.2013
Asianumero: MML/103227/14/2013

6) Rakennusta tai laitetta koskeva oikeus 21.12.2013

Asianumero / Arkistoviite: MML/100815/71/2013
Etusija: 21.12.2013
Parhaimmalla etusijalla kohteen muihin kirjauksiin nähden.
Oikeuden laji: Maakaaren 14 luvun 5§:n 1. kohdan mukainen kirjaus
Asiakirjat: Osamaksusopimus 14.12.2009
Voimassaolo: 31.12.2019 asti
Haltijat: Nordea Rahoitus Suomi Oy, 2201305-7

Omistuksenpidätysoikeus kiinteistölle tuotun tai tuotavaan seuraavaan kohteeseen: Säättötili BioCont Jumbo 500 kW, polttoainesiloon jatko-osa Jumbo-konttiin ja lisä LV-piiri Jumbo-konttiin varustuneen.

7) Erityinen oikeus, jonka kirjausta ei ole haettu

Asianumero: 501/20.5.1997/1024
Arkistoviite: 501:1997:LH:1024
Laitostunnus: 286-402-36-1-L2

8) Erityinen oikeus vireillä

Vireilletulopvm: 15.6.2016
 Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016

Vallintarajoitukset

1) Saantoon liittyvä vallintarajoitus 15.6.1997

Asianumero: 501/20.6.1997/102
 Arkistoviite: 501:1997:LH:102
 Määräosa: 1/4 Vihavainen, Susanna Maija-Liisa, 081054-112W
 Vihavainen, Risto Kullervo, 300161-4844
 Päätymispvm: 31.12.2024

Myyjä pidättänyt kauppakirjassa itselleen hallintaoikeuden kiinteistöön. Kiinteistöä ei voi myydä tai pantata ilman myyjän suostumusta.

2) Vallintarajoitus 10.11.2001

Asianumero: 501/20.6.1997/102
 Arkistoviite: 501:1997:LH:102

Helsingin ko:n päätös turvaamistoimesta 13.2.2001, n:o 403 (PK 01/143, PK 01/1784): Martti Tapani Ollinkosken osuus 7.4.1989 kuolleen Helena Kaarina Ollinkosken jakamattomasta kuolinpesästä on pantu hukkaamiskieltoon. Tämä tila kuuluu kuolinpesään. 11.7.2001: Helsingin ko:n päätös 19.6.2001 nro 582/19.6.2001 (PK 01/143). 28.8.2001 Helsingin käräjäoikeuden päätös n:o 2156. 20.8.2001: syytteen nostamisen määräaika on pidennetty 19.10.2001 asti. 26.3.2009/1153 Takavarikon voimassaolon lakkaaminen kaikkien muiden kiinteistöjen osalta paitsi määräalan 18-405-28-5-M601. Vahvistettu myös tiloihin 7:44, 13:13, 14:33, 14:34, 19:17 ja 28:5 samassa kylässä ja määräalaan 18-405-28-5-M601.

3) Väliaikainen hukkaamiskielto 23.11.2009

Asianumero: 501/20.6.1997/102
 Arkistoviite: 501:1997:LH:102
 Tapahtumapvm: 10.6.2009
 Ilmoitus: Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, 25245/6400/2010
 Kohdistuu myös: 86-401-1-878, 86-402-25-9 (määräosa 1/2)

4) Lesken hallintaoikeus 12.6.2014

Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016
 Haltijat: Sihvonen, Tuula Katariina, 110613-747F

5) Ulosmittaus 23.6.2014

Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016
 Tapahtumapvm: 23.6.2014
 Ilmoitus: 24876/6010/2014, Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto

6) Vallintarajoitus vireillä

Vireilletulopvm: 15.6.2011
Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016
Kohde: Määräala, tunnus puuttuu

Muistutustiedot

1) Metsänparannuslaina 11.11.2000

Asianumero: 501/20.6.1997/102
Arkistoviite: 501:1997:LH:102
Tapahtumapvm: 27.6.2000
Ilmoitus: Uudenmaan metsäkeskus
Hankenumero: 0525006388A
Lainan numero: 04710004008200
Rahamäärä: 970 €

Pääoma 5.368,30 mk metsänparannuksesta annettujen säännösten mukaisine korkoineen.
Jäljellä oleva pääoma 10.9.1999: 4.205,26 mk.

2) Muu muistutusiasia 15.11.2000

Asianumero: 501/20.6.1997/102
Arkistoviite: 501:1997:LH:102

Merkitty, että tämä tila on muodostettu yhdistämällä tiloista Lehtimäki RN:o 3:5, ja Lehtimäki RN:o 4:34, molemmat Kangasalan kunnan Alasen kylässä, ja että tästä tilasta vastaa 0.0068/0.0112 osaa tilan RN:o 3:5 kiinnityksistä, ja 0.0044/0.0112 osaa tilan RN:o 4:34 kiinnityksistä.

3) Rakennuksen suojelupäätös 10.11.2002

Asianumero: 501/20.6.1997/102
Arkistoviite: 501:1997:LH:102

4) Lakisääteinen panttioikeus 25.12.2014

Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016
Tapahtumapvm: 27.6.2014
Ilmoitus: Uudenmaan metsäkeskus (KML 204§)
Lainkohta: KML 204§
Rahamäärä: 20 000 €
Korko: 17%, alkaen 1.1.2020

5) Uhkasakkolain mukainen ilmoitus 15.10.2014

Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016

Tapahtumapvm: 27.6.2014

Ilmoitus: Tuusulan kunnan Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Päävelvoite: Velvoitetulle kiinteistön ja sen lähiympäristön roskaajana kiinteistöä ja sen lähiympäristöä koskeva määräys. (Jätelaki 21 § ja 57 §)

Määräpvm: 30.6.2015 mennessä

Velvoitettu: Alahumppala, Rainer, 010150-666P

Tehoste: Päävelvoitteen tehosteeksi asetettu kiinteä uhkasakko. Jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä, voidaan uhkasakko tuomita maksettavaksi. Velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksen saajalle minkälainen päävelvoite ja uhka kiinteistöä koskevat. Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muuten todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (Jätelaki 58 §, uhkasakkolain 6 § ja 10 § sekä 18 §:n 1 ja 2 momentti)

Uhkasakko: 5 000 €

Täytäntöönpano: Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää, että tätä päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, jollei muutoksenhakuviranomainen toisin päättä. (Jätelaki 67 §)

6) Muu muistutussasia 10.1.2015

Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016

7) Muistutussasia vireillä

Vireilletulopvm: 15.6.2015

Asianumero / Arkistoviite: MML/600686/71/2016

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 1.9.2016.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Määräalatunnus:	541-411-167-5-M602	Rekisteröintipvm:	3.5.2011
Sijaintikunta:	Nurmes (541)	Rekisteröinnin tietolähde:	Kiinteistönluovutusilmoitus
Sijaintirekisteriyksikkö:	541-411-167-5	Olotila:	Erottamaton

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

- 1) Kiinnitys 30.1.2013
- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Asianumero: | MMLm/19535/33/2013 |
| Etusija: | 30.1.2013 / 4587 |
| Rahamäärä: | 8 200 € |
| Panttikirja: | Kirjallinen |
| Panttikirjan haltija: | Nordea Pankki Suomi Oyj, 1680235-8 |

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutustiedot

Ei muistutussasioloita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 6.11.2014.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisvirnaomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä päivänä ennen viraston aukioajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Laitostunnus:	106-1-45-13-L1	Kirjaamispvm:	21.1.2006
Erityisen oikeuden laji:	Maakaaren 14. luvun 2 §:n mukainen vuokraoikeus		
Asiakirjat:	Maanvuokrasopimus 16.6.1981		
Voimassaolo:	9.1.1982 - 31.1.2027		
Pinta-ala:	2800 m ²		
Vuokranantaja:	Pieksämäen kaupunki, 0147510-4		
Arkistoviite:	3.12.1981 / 1006		
Sijaintirekisteriyksiköt:	106-1-45-13, 106-1-45-308-M602		

Vuokra-ajan päättymispäivän jälkeen vuokra-aika jatkuu yhden vuoden kerrallaan, ellei sopimusta sitä ennen irtisanota.

Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 16.12.1967/1021/III. Vuokra-alue on noin 5.040 neliömetrin suuruinen. Vuokralaisen nimi De gamla vännen r.f. muuttunut 9.11.1995; nykyinen nimi Stiftelsen Brummerska Hemmet.

Vireillä olevat muutosasiat: 26.1.2013, MML/19117/70/2013

Vuokralaiset

1) Vuokraoikeus 21.1.2006

Asianumero:	2006-1239
Arkistoviite:	MML/24837/72/2006
Osuus:	3/4
Vuokralaiset:	Hautamäki, Kirsti Mikaela, 170766-747U

3) Vuokraoikeus 11.12.2009

Asianumero:	2009-479
Arkistoviite:	MML/6001/52/2009
Osuus:	1/4
Vuokralaiset:	Kallioaho, Kristiina Annikki Eveliina, 111293-8272
Saanto:	Lahja 3.11.2008

4) Vuokraoikeuden siirto vireillä

Vireilletulopvm:	12.8.2010
Asianumero:	2006-1239
Arkistoviite:	MML/4048/52/2010

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 23.9.2013.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tila 35-401-1-393, KOIVULA

Seljakin, Konstantin Alekseevic
Yhteytietoja ei saatavilla.

Salolainen, Tuuli Anna Elina
Limingankatu 2 as 7, 00280 Helsinki

Määräala 86-415-1-15-M601

Lahtinen, Kerttu Kaarina
Kuusirannantie 21, 11130 Riihimäki

Tontti 92-68-106-6

Vantaan kaupunki
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tila 257-429-1-59, Vintervatten

Liebkind, Alizza
Linnavägen 12 D 4, 00140 Helsingfors

Obstbaum, Dolly Dobe / kuolinpesän osakkaat:

Ostbaum, Katrin
Kiulukatu 1 B, 02130 Espoo

Ostbaum, Matias Krister
Kiulukatu 1 B, 02130 Espoo

Niemi, Jaakko Juhani
Mannerheimintie 67 A 17, 00210 Helsinki

Kuolinpesän yhteyshenkilö:
Niemi, Jaakko Juhani
Mannerheimintie 67 A 17, 00210 Helsinki

Obstbaum, Ben Petrik
10 Market Street, Wilmington, New Zealand

von Bonsdorff, Per-Gabriel
Bylandsstranden 32, 02420 JORVAS

Henkilötiedot perustuvat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
ja osoitetiedot väestötietojärjestelmään.

**MUODOSTUMISKETJU ETEENPÄIN 28.11.2012**

Rekisteriyksikkö 734-409-5-29 ALITALO

Lakkaamispäivämäärä 24.11.1989

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	734-409-5-29	Rekisteröintipvm:	17.5.1954
Nimi:	ALITALO	Lakkaamispvm:	24.11.1989
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	27,58 ha
Kunta:	Salo (734)	Maapinta-ala:	27,58 ha
Rekisterikylä:	Uskelan Isokylä (409)		
Arkistoviite:	12:94(USKELA)		

Muodostumisketju eteenpäin

(X) = lakannut rekisteriyksikkö ■ = muodostumisketju ei jatku + = useita muodostajia			
Muodostaja	Muodostetun rekisteriyksikön kiinteistötunnus	Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostumistoimenpide ja arkistoviite
734-409-5-29 (X)	> 734-409-5-52 ■ > 734-409-5-53	24.11.1989 24.11.1989	Lohkominen, 11:55(M)
734-409-5-53			Lohkominen, MMLm/28103/33/2006
734-409-5-53-M603 (X)	> 734-409-1-55 (X) +	31.7.2007	
734-409-5-53-M601 (X)	> 734-409-5-55 ■	31.7.2007	
734-409-5-53-M602 (X)	> 734-409-5-56 ■	31.7.2007	
734-409-1-55 (X)	> 734-409-1-56 ■ +	24.6.2008	Lohkominen, MMLm/28039/33/2007

Rekisteriyksiköiden erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.11.2012.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



MUODOSTUMISKETJU TAAKSEPÄIN 28.11.2012
Rekisteriyksikkö 734-409-5-57 Mäkirinne

Sivu 1 (2)

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	734-409-5-57	Rekisteröintipvm:	10.6.2010
Nimi:	Mäkirinne		
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	0,3618 ha
Kunta:	Salo (734)	Maapinta-ala:	0,3618 ha
Rekisterikylä:	Uskelan Isokylä (409)		
Arkistoviite:	MMLm/22992/33/2009	Palstojen lukumäärä:	1

Muodostumisketju taaksepäin

(X) = lakannut rekisteriyksikkö			
Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostetun rekisteriyksikön kiinteistötunnus	Muodostaja	Muodostumistoimenpide ja arkistoviite
10.6.2010	734-409-5-57	< 734-409-12-0-M606 (734-409-12-0) < 734-409-5-26 (X)	Lohkominen, MMLm/22992/33/2009
27.2.1991	734-409-12-0	< 734-409-10-13 (X) < 734-409-5-50 (X)	Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä, 11:62(M)
21.2.1920	734-409-10-13 (X)	< 734-409-10-11 (X)	Lohkominen, 12:43-(USKELA)
9.2.1920	734-409-10-11 (X)	< 734-409-10-10 (X) < 734-409-10-9 (X) < 734-409-10-8 (X) < 734-409-10-7 (X)	Kiinteistöjen yhdistäminen, 12:43-(USKELA)
16.3.1912	734-409-10-10 (X)	< 734-409-10-9 (X)	Palstatilan murtaminen
16.3.1912	734-409-10-7 (X)	< 734-409-10-4 (X)	Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä, 12:32-(USKELA)
16.3.1912	734-409-10-8 (X)	< 734-409-10-3 (X)	
16.3.1912	734-409-10-9 (X)		
3.5.1816	734-409-10-3 (X)	< 734-409-10-0 (X)	Halkominen, 12:9-(USKELA)
3.5.1816	734-409-10-4 (X)		
3.1.1799	734-409-10-0 (X)	< 734-409-4-2 (X) < 734-409-2-2 (X)	Kiinteistöjen yhdistäminen, 12:2-(USKELA)
3.1.1799	734-409-4-2 (X)	< 734-409-4-0 (X)	Halkominen, 12:2-(USKELA)
Ei tiedossa	734-409-4-0 (X)		Isojako, 12:2-(USKELA)
3.1.1799	734-409-2-2 (X)	< 734-409-2-0 (X)	Halkominen, 12:2-(USKELA)
3.1.1799	734-409-2-0 (X)		Isojako, 12:2-(USKELA)
3.1.1799	734-409-5-0 (X)		
11.10.1982	734-409-5-50 (X)	< 734-409-5-42 (X)	Lohkominen, 11:37
14.5.1962	734-409-5-42 (X)	< 734-409-5-36 (X)	Lohkominen, 12:114(USKELA)
2.3.1956	734-409-5-36 (X)	< 734-409-5-27 (X)	Lohkominen, 12:103(USKELA)
23.11.1953	734-409-5-26 (X)	< 734-409-5-18 (X)	Lohkominen, 12:97-(USKELA)
23.11.1953	734-409-5-27 (X)		
24.1.1929	734-409-5-18 (X)	< 734-409-5-4 (X)	Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä
24.1.1929	734-409-5-18 (X)	< 734-409-5-17 (X)	Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä
17.7.1925	734-409-5-17 (X)	< 734-409-5-13 (X)	Lohkominen, 12:57(USKELA)
9.12.1922	734-409-5-13 (X)	< 734-409-5-11 (X)	Lohkominen, 12:50(USKELA)
21.2.1920	734-409-5-11 (X)	< 734-409-5-9 (X)	Lohkominen, 12:43-(USKELA)
9.2.1920	734-409-5-9 (X)	< 734-409-5-8 (X) < 734-409-5-6 (X) < 734-409-5-3 (X) < 734-409-5-1 (X)	Kiinteistöjen yhdistäminen, 12:43-(USKELA)

26.2.1919	734-409-5-8 (X)	< 734-409-5-2 (X)	Palstatilan erottaminen, 12:42(USKELA)
1.3.1912	734-409-5-1 (X)	< 734-409-5-0 (X)	Lohkominen, 12:31-(USKELA)
1.3.1912	734-409-5-2 (X)		
1.3.1912	734-409-5-3 (X)		
1.3.1912	734-409-5-4 (X)		
1.3.1912	734-409-5-6 (X)		

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 28.11.2012.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



ISBN 978-952-60-5304-2
ISBN 978-952-60-5305-9 (pdf)
ISSN-L 1799-487X
ISSN 1799-487X
ISSN 1799-4888 (pdf)

Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden korkeakoulu
Maankäyttötieteiden laitos
www.aalto.fi

**KAUPPA +
TALOUS**

**TAIDE +
MUOTOILU +
ARKKITEHTUURI**

**TIEDE +
TEKNOLOGIA**

CROSSOVER

**DOCTORAL
DISSERTATIONS**